

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento N. 12/2022 R.G.E.

Promossa da XXXXXXXXXXXX in sostituzione di XXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

La sottoscritta Immacolata Guarino, architetto in Napoli con studio alla via Francesco Cilea, n. 137, lotto 15, iscritta all'Ordine degli architetti P.P.C. di Napoli e Provincia con il n. 10703, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c., per il procedimento in oggetto, il giorno 27/04/2023 e prestato giuramento il 03/05/2023 da inizio al lavoro peritale necessario alla elaborazione della relazione di stima (art. 173 bis disp. att. c.p.c.) del bene oggetto di pignoramento rispondendo ai quesiti come di seguito sviluppati.

BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, situato in Napoli (NA) alla via Ferdinando Russo, n. 2/A, è descritto e identificato nell'Atto di Pignoramento, notificato al sig. XXXXXXXXXXXX il 13/12/2021 con numero di repertorio 21605, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 23/02/2022 R.G. 4691, R.P. 3504 e depositato nel fascicolo della procedura come segue:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA IN NAPOLI, ALLA VIA FERDINANDO RUSSO, 2, RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NAPOLI, ALLA SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 60, SUBALTERNO 7, (...) DELLA CONSISTENZA CATASTALE DI VANI 3,5.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il lavoro peritale è iniziato con le indagini catastali e quelle sul titolo di provenienza per acquisire le informazioni necessarie ad individuare l'esatta localizzazione del cespite pignorato in titolarità dell'esecutato al fine di accedere all'immobile pignorato e redigere la seguente relazione.

La sottoscritta ha inoltre effettuato:

- Un preliminare studio urbanistico delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PRG del Comune di Napoli (NA) approvata con Decreto PGRC n. 323 del 11 giugno 2004, nello specifico uno studio: della Disciplina Generale, della Disciplina per il centro storico e delle Schede tipologiche per il centro storico, e della Cartografia al fine di acquisire la zonizzazione e la destinazione urbanistica della zona in cui è situato il cespite pignorato e la eventuale presenza di vincoli.
- **Ispezioni ipotecarie** a nome del debitore esecutato sig. Marino Gennaro e sull'immobile pignorato identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sez. CHI, al Foglio 36, Particella 60, Subalterno 7. (ALLEGATO N.2, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 2F, 2G, 2H)
- Ha richiesto e acquisito presso il **Comune di Napoli – Area Urbanistica – Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni** il *Certificato di Destinazione Urbanistica* relativo alla zona del territorio di cui fa parte l'immobile pignorato. (ALLEGATO N. 14)

Inoltre si è recata ai seguenti uffici e organi competenti:

- **Comune di Napoli - Servizi Demografici - Ufficio Anagrafe e Ufficio dello Stato Civile – Sezione Soccavo, Sezione Vomero e Sezione Arenella** al fine di acquisire: Certificato di Residenza Storico, Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio del debitore esecutato e Copia integrale di Atti di Matrimonio. (ALLEGATO N. 1)
- **Studio Notarile del dott. Massimo Ciccarelli in Napoli** per acquisire atto di compravendita del bene pignorato. (ALLEGATO N. 2A)
- **Comune di Napoli - Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata** al fine di verificare la presenza o meno di titoli edilizi abilitativi. Nello specifico



la sottoscritta ha verificato la presenza di: Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di costruire, Agibilità, DIA, CIL, SCIA. (ALLEGATO N.10, 11)

- **Ufficio Condono Edilizio** per verificare l'esistenza o meno di richieste di *Concessioni Edilizie in Sanatoria* relative al bene pignorato. (ALLEGATI N. 12)

- **Ufficio Servizio Antiabusivismo edilizio** per verificare la presenza o meno di *contenzioni amministrativi* relativi al bene pignorato. (ALLEGATO N. 13)

- **Ministero della Cultura - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli** al fine di verificare la esistenza o meno di *vincoli* relativi al cespite pignorato. (ALLEGATO N. 17)

RISPOSTA AI QUESITI - SEZIONE A

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.D.C.

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

La sottoscritta precisa che:

- Dallo studio del fascicolo si evince che:

- È stata depositata **Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c., ubicazione, descrizione e dati catastali dell'immobile** in data 03/03/2022 redatta dal dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

- La certificazione risale ad un atto di compravendita per notar XXXXXXXXXXXX del 05/12/2000, rep. 97796, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 03/01/2001 ai nn. 63/51, mediante il quale il sig. XXXXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il 27/01/1946, acquista dalla società XXXXXXXXXXXX con sede in NAPOLI il cespite pignorato **trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento.**

(ALLEGATO N.2C)

- **Si precisa in risposta al quesito che nel fascicolo della procedura risulta mappa catastale e non risultano depositate le visure catastali attuali e storiche.**

- Acquisite le visure catastali storiche relative al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento dalle stesse si evince che i dati catastali attuali e storici sono inseriti nella relazione notarile. (ALLEGATO N. 3)

Si precisa che acquisito:

-l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, dallo stesso si evince che **XXXXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio tra loro il giorno XXXXXXXXXXXX.**



- copia integrale di atti di Matrimonio, presso l'Ufficio Stato Civile sezione Arenella, dallo stesso si evince che l'atto di matrimonio è stato trascritto nei registri dello stato civile di Mugnano di Napoli al n. 49 P. II s. B anno 982 come da comunicazione del 28.9.982.

Dagli stessi si evince che: **Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 28-06-1995 n. 17486 R.G. 53253/95, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Napoli 24/11/2023**

(Certificato rilasciato in data 14/12/2023)

(ALLEGAT N.1)

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRITTO REALE PIGNORATO

- Dall'**Atto di pignoramento** con numero di repertorio 21605, trascritto il 23/02/2022, R.G. 4691 R.P. 3504 si evince che **il diritto reale pignorato è la PIENA PROPRIETA'** del bene immobiliare sito in Napoli (Na), via Ferdinando Russo, n. 2/A (già via Ferdinando Russo, n. 2) di proprietà del sig. MARINO Gennaro, C.F. MRNGNR57M06F839R nato a Napoli il 06/08/1957 e precisamente: **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA A NAPOLI, ALLA VIA FERDINANDO RUSSO, 2, RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NAPOLI, SEZIONE**



URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 60, SUBALTERNO 7, (...) DELLA CONSISTENZA DI VANI 3,5.

- Nella **nota di trascrizione**, relativamente all'unità negoziale n. 1 e precisamente: Immobile n. 1 - sito al **Comune di Napoli (NA), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Subalterno 7 – A3 – Abitazione di tipo economico, via Ferdinando Russo N. 2, n. civico 2, interno 3, piano T** sono indicati come:

- **soggetto a FAVORE:** XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM), C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- **soggetto CONTRO:** XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. (ALLEGATO N. 2H)

- Il bene pignorato è pervenuto all'esecutato in piena proprietà in virtù di **Atto di compravendita Repertorio n. 9616 Raccolta n. 4989 stipulato il 26/06/2008** per notaio dott. XXXXXXXXXXXX, notaio in Giugliano in Campania, iscritto nel Ruolo dei notai del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del 02/07/2008, ai nn. R.G. 24590, R.P. 15927, da cui si evince che: - XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, (...) c.f. XXXXXXXXXXXX; - XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX (...) c.f. XXXXXXXXXXXX. (...) - XXXXXXXXXXXX, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende a XXXXXXXXXXXX, **che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Napoli alla via Ferdinando Russo civico 2 e precisamente: - appartamento sito al piano rialzato (catastalmente primo) composto da due vani ed accessori con accesso diretto dal terrazzino pertinenziale esclusivo posto nel cortile condominiale del fabbricato; (...) nel C.U. del detto comune con i seguenti dati: sez. CHI, fl. 36, p.IIIa 60-505, sub. 1, via Ferdinando Russo n. 2, p. 1, z.c. 10, cat. 10, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 (...).**

(ALLEGATO N. 2A)

Si precisa che acquisito **l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio** del debitore esecutato, dallo stesso si evince che XXXXXXXXXXXX nato a



Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio tra loro il giorno XXXXXXXXXXXX.

Come da **annotazioni**, risulta: **Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 28-06-1995 n. 17486 R.G. 53253/95, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.**

(ALLEGAT N. 1)

Si precisa che il diritto di PIENA PROPRIETA' indicato nell'atto di pignoramento CORRISPONDE a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'ultimo atto di provenienza trascritto a suo favore.

BENE PIGNORATO

Il bene pignorato, sito in Napoli (NA) alla via Ferdinando Russo, n. 2/A (già via Ferdinando Russo, n. 2), nell'atto di pignoramento è descritto come segue: **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO SITA A NAPOLI, ALLA VIA FERDINANDO RUSSO, 2, RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NAPOLI, SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 60, SUBALTERNO 7, GIUSTA VARIAZIONE DEL 10/06/2019, PRATICA N. NA0166084 IN ATTI DAL 10/06/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 54162.1/2019) DELLA CONSISTENZA DI VANI 3,5.**

- Il bene pignorato dalle risultanze al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) è il seguente:

Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 7, Categoria A/3, Consistenza 3,5, Superficie Catastale Totale 72 mq - Totale escluse aree scoperte: 71 mq, via Ferdinando Russo, n. 2, piano: T con dati derivanti da Variazione del 10/06/2019, pratica n. NA0166084 in atti dal 10/06/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 54162.1/2019). (ALLEGATO N. 3)

Si precisa in risposta al quesito che non si riscontrano difformità formali.

L'immobile è identificato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso con i dati catastali corretti alla data del pignoramento medesimo.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI



Si precisa in risposta al quesito che in sede di sopralluogo si è riscontrato, rispetto alla planimetria catastale attuale associata al cespite pignorato, che sono presenti difformità in ordine a diversa rappresentazione grafica rappresentazione grafica del muretto di confine est e ampliamento. (ALLEGATO N. 5)

Acquisite le planimetrie catastali storiche del cespite pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 1 e Particella 505 graffate, con data di protocollo 25/06/2008 e data di presentazione 30/09/1992, si precisa che si riscontrano difformità in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento. (ALLEGATO N. 6)

Si rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Effettuate le visure catastali è stato estratto il foglio di mappa ed effettuato il confronto con la foto satellitare mediante sovrapposizione. (ALLEGATO N. 4)

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE-MAPPA SATELLITARE



Si osserva che dalle risultanze catastali attuali e dalla sovrapposizione della mappa catastale e satellitare il bene immobiliare pignorato, è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Napoli (NA) Sezione Urbana CHI, al Foglio 36, p.lla 60, sub 7, con indirizzo via Ferdinando Russo, n. 2/A.

Si osserva che dalle risultanze catastali attuali e storiche il cespite pignorato è stato identificativo nella Mappa Terreni Correlata, Comune Napoli al Foglio 224, Particella 525, ma dalla sovrapposizione della mappa catastale e satellitare suddetta particella catastale terreni correlata non corrisponde ad al cespite pignorato ma ad un cespite confinante.

(ALLEGATO N. 3)

FORMAZIONE LOTTI

In risposta al presente quesito si segue l'indicazione secondo la quale *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.*

Seguendo queste indicazioni si procede alla **formazione del lotto per la vendita.**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di una unità abitativa ubicata nel comune di Napoli (NA), in via Ferdinando Russo, n. 2/A, piano rialzato, con ingresso da cortile comune, composta da: una camera con soppalco, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio su soppalco con terrazzino pertinenziale su cortile e terrazzo di copertura, di una superficie commerciale complessiva di mq 54,15 confinante a nord, a ovest e a est altre unità immobiliari a sud con cortile comune.

Il lotto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana CHI, al Foglio 36, Particella 60, sub 7.

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

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

L'immobile oggetto del pignoramento immobiliare è un appartamento ubicato in uno stabile in Napoli (NA) situato nel quartiere Posillipo, precisamente in via Ferdinando Russo, n. 2/A, una che in discesa collega via Posillipo al mare.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La via Ferdinando Russo, in cui è ubicato il cespite pignorato, è una strada che, partendo da via Posillipo, raggiunge un piccolo borgo, Riva Fiorita, dotato di un piccolo porticciolo, e costeggia nell'ultimo tratto il mare.

La strada, che ricalca un antico percorso che da "Casale Migaglia" raggiunge il mare, è ricca di architetture dal carattere storico-culturale.

Percorrendo la via fino al mare si incrocia: l'ingresso di Villa Rosebery e si raggiunge, scendendo sino a Riva Fiorita, Villa Volpicelli, una costruzione a picco sul mare da dove si può godere di un bellissimo panorama sulla costa partenopea.

La strada del quartiere Posillipo è caratterizzata da un'edilizia residenziale, la cui provenienza e regolarità non si è verificata, e da ampie aree verdi.



I principali collegamenti pubblici con il territorio circostante sono le linee autobus (fermata a 140 m).

L'area ospita attività di ristorazione e sono presenti diversi **servizi**: negozi di prima necessità, alimentari (250 m), farmacia (180 m), ristorante (850 m) in prossimità del bene sono situati: Asilo nido (450 m), Istituto Comprensivo Statale (300 m), Istituto superiore (4,5 Km).

DESCRIZIONE LOTTO IN VENDITA

Il cespite pignorato, situato nel comune di Napoli (NA) si raggiunge, da via Posillipo, percorrendo la parte alta di via Ferdinando Russo fino a raggiungere il civico n. 2/A. Da questo punto attraverso scale di ingresso ad un cortile condominiale si raggiunge l'immobile pignorato, posto al piano rialzato del fabbricato, di fronte a chi salendo le scale dalla strada raggiunge il cortile.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso due cancelli in ferro: il primo di accesso dalla strada alle scale che raggiungono il cortile comune e il secondo di accesso, dal cortile comune, al terrazzino pertinenziale antistante l'appartamento.

(ALLEGATO N. 9)

Durante il sopralluogo si è rilevato che l'appartamento allo stato attuale è composto: una camera con soppalco, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio su soppalco con terrazzino pertinenziale su cortile e terrazzo di copertura.

L'altezza al vertice dell'intradosso della copertura a botte al piano d'ingresso è di 5,00 m, altezza al vertice dell'intradosso al piano soppalco è di 2,40 m, altezza cucina è di 2,80 m.

STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE

Il **fabbricato** di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è realizzato in muratura portante e si presenta in buono stato di conservazione. Il cancello di accesso alle scale che conducono al cortile è verniciato di colore grigio, è elettrico e provvisto di citofono.

Le **pareti dello stabile** in muratura portante presentano all'esterno uno strato di intonaco con finitura in pittura, in corrispondenza del cespite pignorato una finitura in pietra.



Il cancello in ferro di **accesso al terrazzino** pertinenziale e la **porta d'ingresso** sono verniciate di colore bianco.

Le **scale interne all'unità abitativa** sono realizzate senza corrimano, con pedata in marmo grigio.

Gli interni dell'unità abitativa pignorata si presentano in buono stato di conservazione la qualità delle finiture presenti sono discrete.

Le **pareti interne** alle camere si presentano intonacate e finite con pittura.

I **soffitti** sono a volte tranne che nella cucina e finiti in alcuni ambienti con controsoffittatura.

Pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

I serramenti per esterno sono in pvc e dotati di cancello in ferro, **le porte interne** in legno.

La porta d'ingresso all'appartamento è blindata.

Impianti

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico, impianto idrico per adduzione e scarico, impianto di condizionamento, impianto di riscaldamento con termosifoni.

Non è stato possibile recuperare nessuna certificazione relativa agli impianti predisposti nell'appartamento **ai sensi della legge 46/90 e successive**.

Non si è recuperato l'attestato di prestazione energetica.

Costi per la produzione dello stesso: Euro 300,00

La superficie commerciale del compendio immobiliare pignorato C. F. Comune di Napoli (NA), sezione urbana CHI, foglio 36, particella 60, sub 7, via Ferdinando Russo, n. 2 (oggi via Ferdinando Russo, n. 2/A), piano T è:

Totale superficie commerciale intero lotto in vendita=54,15 mq

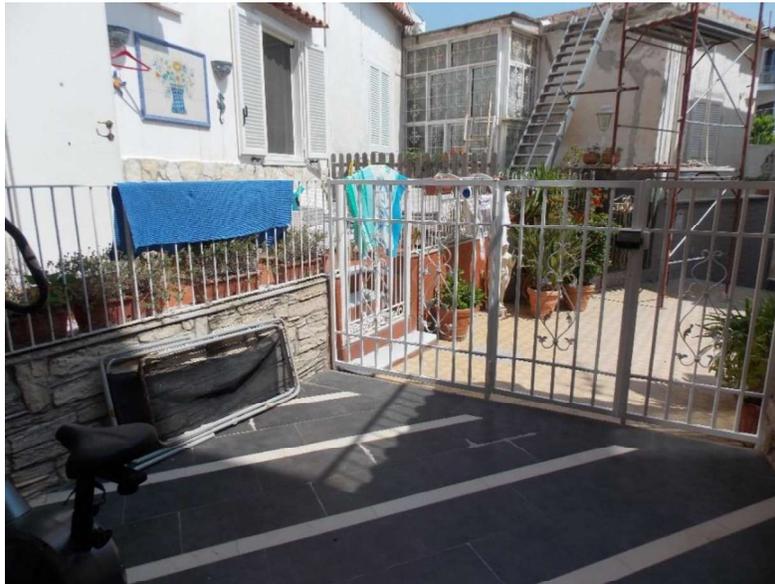
In risposta al quesito di seguito le immagini fotografiche esterne ed interne dei beni pignorati.



ACCESSO DA VIA F. RUSSO



TERRAZZO



INGRESSO BENE PIGNORATO



CUCINA



CAMERA 1



SOPPALCO



BAGNO



DISIMPEGNO



SCALA INTERNA



RIPOSTIGLIO SU SOPPALCO



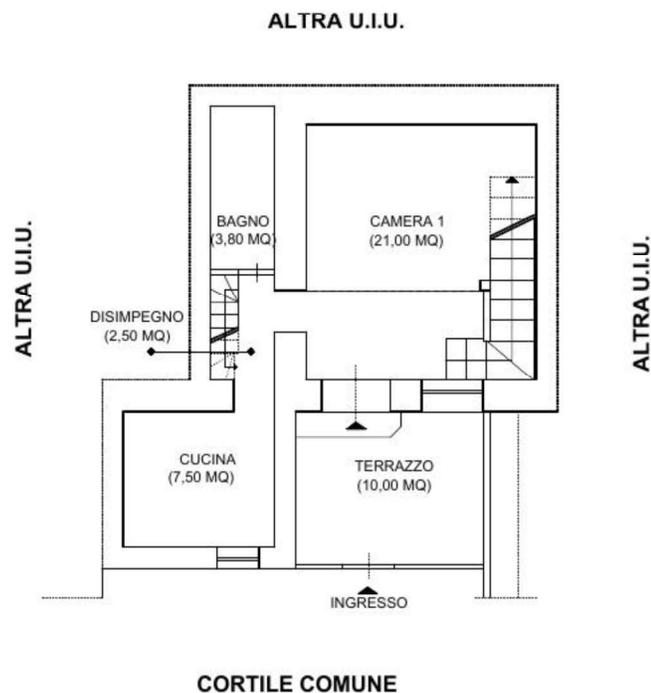
Planimetria stato reale dei luoghi

Di seguito per il cespite pignorato identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 7, Categoria A/3, via Ferdinando Russo, n. 2, piano T:

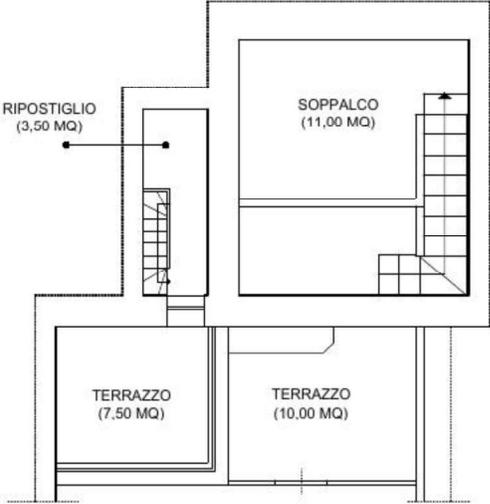
- la planimetria con l'indicazione della distribuzione e della **superficie netta** dei diversi ambienti per la determinazione della superficie commerciale. (ALLEGATI N. 7)
- La planimetria del rilievo metrico del cespite pignorato rilevata in sede di sopralluogo. (ALLEGATO N. 8)

PLANIMETRIE BENE PIGNORATO

PIANTA PIANO INGRESSO



PIANTA PRIMO SOPPALCO

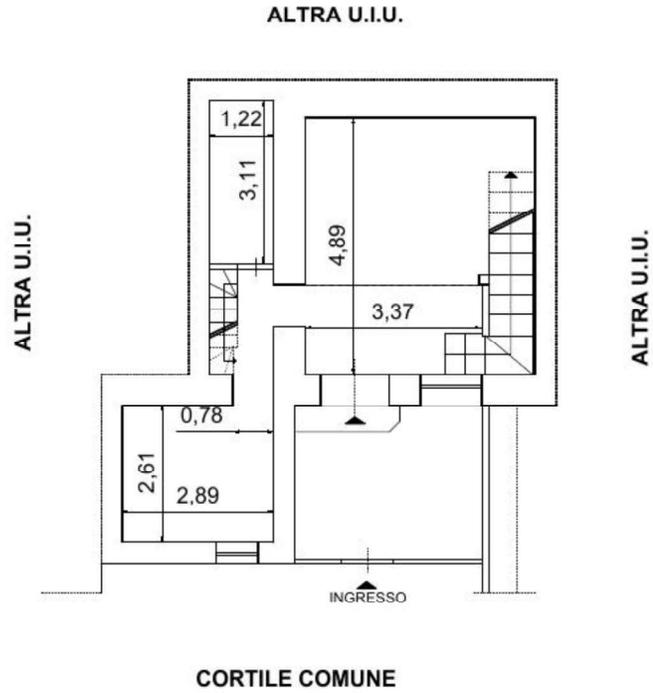


TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RILEVATA: 54,15 MQ

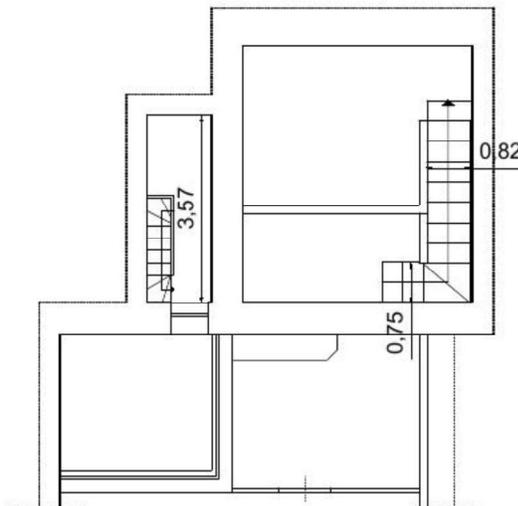


PIANTA DI RILIEVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PIANTA PIANO INGRESSO



PIANTA PIANO SOPPALCO



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

In risposta al quesito sono allegate alla relazione le visure catastali storiche e attuali e le planimetrie catastali rinvenute durante le indagini peritali. (ALLEGATO N. 3)

STORIA CATASTALE DEL BENE

Il bene pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA) con i seguenti dati:

SITUAZIONE IMMOBILE

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2019 ad oggi (Variazione del 10/06/2019 Pratica n. NA0166084 in atti dal 10/06/2019 Bonifica identificativo catastale n. 54162.1/2019).



- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, sub 7, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 72 mq / Totale escluse aree scoperte: 71 mq, Via Ferdinando Russo n. 2, piano T;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 (Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505, sub 1/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 7, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano T;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2010 (Variazione del classamento del 19/02/2010 Pratica n. NA0153545 in atti dal 19/02/2010 Variazione di Classamento n. 10443.1/2010)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 7/Sezione Urbana CHI, Particella 505, sub 1, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano T;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2009 (Variazione del 22/10/2009 Pratica n. NA0894537 in atti dal 22/10/2009 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni n. 72069.1/2009)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505, sub 1/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 7, Categoria A/3, Consistenza 3 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano T;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2009 (Variazione del classamento del 25/06/2009 Pratica n. NA0577640 in atti dal 25/06/2009 Variazione di classamento n. 42317.1/2009)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 1/Sezione Urbana CHI, Particella 505, Categoria A/3, Consistenza 2,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano 1;**

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2008 (Diversa distribuzione degli spazi interni del 25/06/2008 Pratica n. NA0571217 in atti dal 25/06/2008 Diversa distribuzione degli spazi interni n. 41205.1/2008)



- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 1/Sezione Urbana CHI, Particella 505**, Categoria A/3, Consistenza 2,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 1**, Categoria A/3, Consistenza 2,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1992 (Variazione del 30/09/1992 in atti dal 06/04/1999 Sostituzione planimetria perché mancante PF 98 n. 16020.1/1992)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 1**, Categoria A/5, Consistenza 2,5 vani, Via Giuseppe Russo Ferdinando n. 2, piano 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 1**, Categoria A/5, Consistenza 2,5 vani, Via Giuseppe Russo Ferdinando n. 2, piano 1;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 1**, Categoria A/5, Consistenza 2,5 vani, Via Giuseppe Russo Ferdinando n. 2, piano 1;

SITUAZIONE INTESTATI

Intestati ad oggi

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;



Situazione degli intestati dal 10/06/2019 (Con dati derivanti da: del 10/06/2019 Pratica n. NA0166084 in atti dal 10/06/2019 Bonifica identificativo catastale n. 54162.1/2019)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Situazione degli intestati dal 22/10/2009 (Con dati derivanti da: Atto del 26/06/2008 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Giugliano in Campania (NA) Repertorio n. 9616 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 15927.1/2008 Reparto PI di Napoli 1 in atti dal 02/07/2008)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al XXXXXXXXXXXX;

Situazione degli intestati dal 26/06/2008 (Con dati derivanti da: Atto del 26/06/2008 Pubblico Ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Giugliano in Campania (NA) Repertorio n. 9616 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 15927.1/2008 Reparto PI di Napoli 1 in atti dal 02/07/2008)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al XXXXXXXXXXXX;

Situazione degli intestati dal 05/12/2000 (Con dati derivanti da: Voltura d'Ufficio del 05/12/2000 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Napoli (NA) Repertorio n. 97796 – Compravendita Voltura n. 33168.1/2005 – Pratica n. NA0613687 in atti dal 07/10/2005)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 fino al 26/06/2005;

Situazione degli intestati dal 05/12/2000 (Con dati derivanti da: Atto del 05/12/2000 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Sede Napoli (NA) Repertorio n. 97796 – Compravendita (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 51.1/2001 Reparto PI di Napoli 1 – Pratica n. 87407 in atti dal 28/02/2001)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1 fino al 05/12/2000;



Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1987 (antecedente l'impianto meccanografico) (Con dati derivanti da: Documento del 25/06/1987 Voltura in atti dal 11/06/1991 Rogante FINOJA L Sede Napoli (NA) Registrazione Sede Napoli (NA) Volume 3080 n. 7180 del 16/12/1988 n. 30588.1/1987)

XXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, Diritti e Oneri Reali: Proprietà 500/1000 fino al 05/12/2000;

XXXXXXXXXX nata a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, Diritti e Oneri Reali: Proprietà 500/1000 fino al 05/12/2000;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Con dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987)

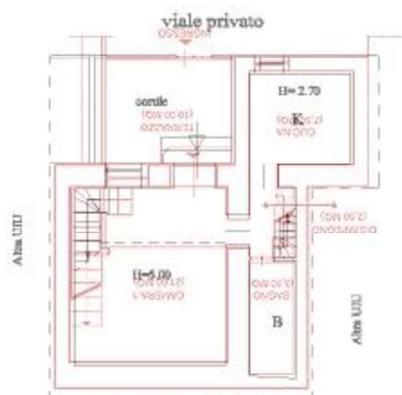
XXXXXXXXXX; FU XXXXXXXXXXXX, Diritti e Oneri Reali: fino al 25/06/1987;

In risposta al quesito si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella trascrizione e nel negozio d'acquisto con le risultanze delle visure catastali.

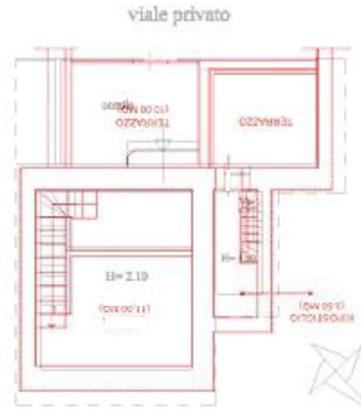
Si osserva che nella situazione degli intestati relativi al cespite pignorato non risulta la titolarità di XXXXXXXXXXXX con sede a Napoli (NA), C.F. XXXXXXXXXXXX come da atto di vendita del 27/10/1992, repertorio n. 61787, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 20/11/1992, R.G. 25589, R.P. 17934.

Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale

PIANTA PIANO INGRESSO



PIANTA PIANO SOPPALCO



In risposta al quesito si precisa che sovrapponendo la planimetria del rilievo dello stato dei luoghi con la planimetria catastale più recente associata alle visure catastali **si evidenziano difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali del bene pignorato.**

Le difformità rilevate graficamente sono di seguito illustrate nel dettaglio.

DIFFORMITA'

Allo stato attuale l'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale associata al bene pignorato, presenta difformità in ordine a diversa rappresentazione grafica del muretto di confine est e ampliamento.

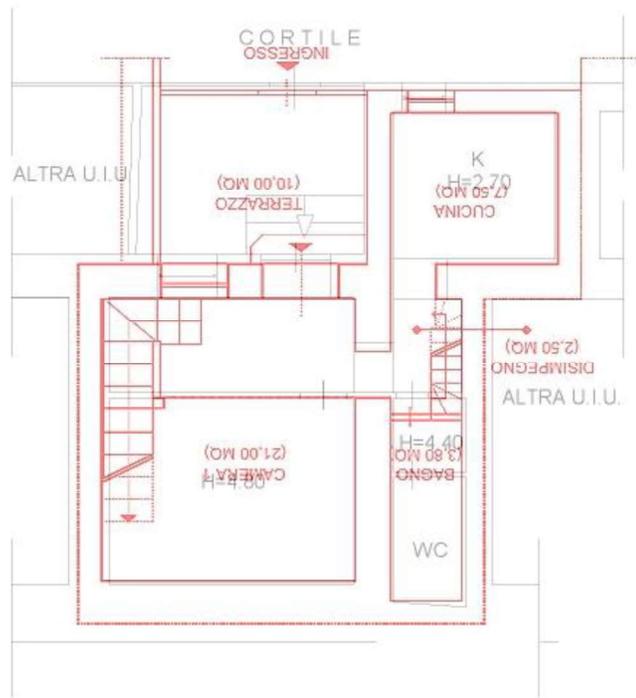
Si precisa che dalla sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale si evince che:

- **al piano ingresso** risulta una errata rappresentazione grafica del muretto di confine del terrazzo pertinenziale che durante il sopralluogo è risultato più a ovest.
- **al piano soppalco** risulta ampliamento: realizzazione di un terrazzo pavimentato su lastrico solare, non accessibile durante il sopralluogo, e maggiore superficie del ripostiglio verso nord-ovest.

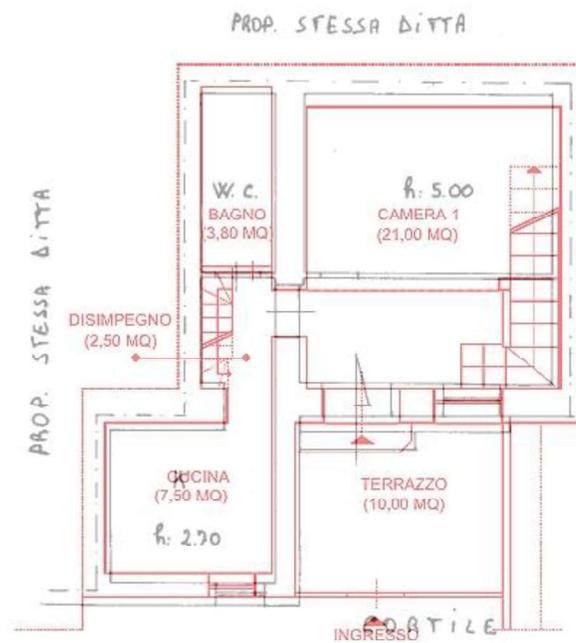


Sovrapposizione: Stato dei luoghi - Planimetria catastale storica

Particella 60, Sub 1/ Particella 505 - (2008)



Particella 505/Particella 60, Sub 1 - (1992)



Acquisite le **planimetrie catastale storica** relativa allo stato pregresso del bene pignorato identificato alla Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Subalterno 7, si è proceduto alla sovrapposizione con il rilievo dello stato dei luoghi.

Dalla suddetta sovrapposizione si evidenziano **difformità tra la situazione reale dei luoghi e quelle riportate nelle planimetrie catastali storiche del bene pignorato.**

Le difformità rilevate graficamente sono di seguito illustrate nel dettaglio.

DIFFORMITA'

Allo stato attuale l'unità immobiliare presenta:

1) rispetto alla planimetria catastale storica associata al bene immobile pignorato, dichiarazione di **protocollo n. NA0571217 del 25/06/2008**, una difformità in ordine ad una **diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.**

In particolare si evince dalla sovrapposizione:

- la demolizione di pareti divisorie;
- la realizzazione di un piano soppalco collegato al piano d'ingresso mediante due scale interne e terrazzo pavimentato su lastrico solare.

(ALLEGATO N. 6)

2) rispetto alla planimetria catastale storica associata al bene immobile pignorato, con data di **presentazione: 20/09/1992**, una difformità in ordine ad **una diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento.**

In particolare si evince dalla sovrapposizione:

- la demolizione di pareti divisorie e la realizzazione di un terrazzo pertinenziale d'ingresso all'abitazione;
- la realizzazione di un piano soppalco collegato mediante due scale interne al piano d'ingresso e terrazzo pavimentato su lastrico solare.

(ALLEGATO N. 6)

Non si rileva allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati.

Si precisa, in base **alle risultanze catastali attuali e storiche, dallo studio del titolo di provenienza e dalla visura della mappa catastale effettuata dalla**



sottoscritta attraverso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi Catastali, che:

- l'immobile pignorato è stato identificativo in Mappali Terreni Correlati, Comune Napoli al Foglio 224, Particella 525. (ALLEGATO N. 3)
- dalla sovrapposizione della mappa catastale e satellitare suddetta particella catastale terreni correlata non corrisponde ad al cespite pignorato ma ad un cespite confinante. (ALLEGATO N. 4)

Si precisa che la regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione urbanistica con rilascio del titolo autorizzativo finalizzato a sanare gli abusi esistenti così come specificato nei quesiti successivi.

In risposta al quesito si riferiscono i COSTI per l'eliminazione delle DIFFORMITA" riscontrate:

COSTI per la regolarizzazione catastale da detrarre al prezzo di Stima: Euro 400,00

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di una unità abitativa ubicata nel comune di Napoli (NA), in via Ferdinando Russo, n. 2/A, piano rialzato, con ingresso da cortile comune,



composta da: una camera con soppalco, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio su soppalco con terrazzino pertinenziale su cortile e terrazzo di copertura, di una superficie commerciale complessiva di mq 54,15 confinante a nord, a ovest e a est altre unità immobiliari a sud con cortile comune.

Il lotto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (NA), Sezione Urbana CHI, al Foglio 36, Particella 60, sub 7.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E AMPLIAMENTO**. Le modifiche effettuate risultano abusive.

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 197.200,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto al debitore esecutato sig. **XXXXXXXXXX** nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX per mezzo di: **Atto di compravendita**, Repertorio n. 9616 Raccolta n. 4989, **stipulato il 26/06/2008** per notaio dott. XXXXXXXXXXXX, notaio in Giugliano in Campania, iscritto nel Ruolo dei notai del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, **Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del 02/07/2008, ai nn. R.G. 24590, R.P. 15927** da cui si evince che: *sono presenti: - XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX, (...) c.f. XXXXXXXXXXXX; - XXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il XXXXXXXXXXXX (...) c.f. XXXXXXXXXXXX. (...) XXXXXXXXXX, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende a XXXXXXXXXXXX, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Napoli alla via Ferdinando Russo civico 2 e*



precisamente: - appartamento sito al piano rialzato (catastralmente primo) composto da due vani ed accessori con accesso diretto dal terrazzino pertinenziale esclusivo posto nel cortile condominiale del fabbricato; confinante (...) con detto cortile; nel C.U. del detto comune con i seguenti dati: sez. CHI, fl. 36, p.lla 60-505, sub. 1, via Ferdinando Russo n. 2, p. 1, z.c. 10, cat. 10, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 (...).

(ALLEGATO N. 2A, 2B)

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto ai sigg. **XXXXXXXXXX** in virtù di:

- **COMPRAVENDITA del 05/12/2000** Numero di repertorio 97796 per Notaio DI TRANSO GIUSEPPE C.F. DTRGPP46B15F839F - Sede: Napoli (NA), come da **Nota di trascrizione R.G. 63, R.P. 51 del 03/01/2001** nella quale si evince che relativamente a:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Gruppo graffiati 1

situato in Napoli (NA), identificato al **Catasto Fabbricati, alla Sezione urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Subalterno 1**, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 2,5 vani situato in via Giuseppone a Mare, n. civico 2, piano 1;

Immobile n.2 - Gruppo graffiati 1

situato in Napoli (NA), identificato al **Catasto Fabbricati, alla Sezione urbana CHI, Foglio 36, Particella 505**, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 2,5 vani situato in via Giuseppone a Mare, n. civico 2, piano 1; (...)

Soggetto a favore:

XXXXXXXXXX nato il 27/01/1946 a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà, per quota 1/1;

Soggetto Contro:

XXXXXXXXXX con sede in Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

L'IMMOBILE E' STATO TRASFERITO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO, CON ACCESSIONE, PERTINENZA E DIRITTO INERENTE E CON LA PROPOZIONALE COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, SENZA RISERVA ALCUNA.

(ALLEGATO N. 2C)



Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla società ESSELIBRI S.p.A., come da **Nota di trascrizione R.G. 25589, R.P. 17934 del 20/11/1992 - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1**, in virtù di *atto per Notaio XXXXXXXXXXXX in data 27.10.92, Repertorio n. 61787 (...)* con il quale: *I sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, ognuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, HANNO VENDUTO alla società "XXXXXXXXXXXX", che ha acquistato, la piena e esclusiva proprietà del fabbricato in Napoli a Via Ferdinando Russo n. 2 con un altro corpo di fabbrica separato, per complessive cinque unità immobiliari (...) riportato nel NCEU a partita 1172880 sez. CHI F. 36 n.53: sub 3 (...); sub. 4 (...); sub. 5 (...); sub. 6 (...); e a partita 1187410 sez. CHI F. n. 60 sub. 1 - 505: Via Giuseppone a Mare n. 2 p.1 z.c.10 cat. A/5 cl.2 v.2.5 (...).*
(ALLEGATO N. 2D)

Si precisa in risposta al quesito che dalla ricostruzione si evince che il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta:

- 1) relativamente al terrazzino pertinenziale esclusivo posto nel cortile condominiale del fabbricato, come da atto di acquisto del 26/06/2008 trascritto ai RR. II di Napoli 1 il 02/07/2008, R.G. 24590, R.P. 15927, non si è rinvenuta precisazione in altro titolo antecedente tale atto.**
- 2) relativamente al lastrico solare adibito a terrazzo, non accessibile durante il sopralluogo, che risulta nella planimetria più recente associata al cespite pignorato e agli atti del Catasto Fabbricati, come da dichiarazione *protocollo n. NA0894537 del 22/10/2009*, non si è rinvenuta precisazione nell'ultimo titolo di provenienza del cespite pignorato.**

Si osserva che da ispezioni ipotecarie effettuate sul titolo di vendita a favore della società ESSELIBRI S.p.A. si evince che la vendita riguarda: la piena e esclusiva proprietà del fabbricato in Napoli a Via Ferdinando Russo n. 2 con un altro corpo di fabbrica separato, a tal riguardo i solai di copertura si presume siano inclusi.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso*



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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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;

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



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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Non si sono rinvenuti titoli abilitativi riguardanti i più recenti interventi edilizi in difformità alle planimetrie catastali che hanno previsto la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento, per cui si presume che gli interventi siano abusivi.



STUDIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI

Letti i seguenti titoli:

1) Atto di compravendita stipulato il 26/06/2008 per notaio dott. Massimo Ciccarelli, notaio in Giugliano in Campania, iscritto nel Ruolo dei notai del Distretto Notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, Repertorio n. 9616 Raccolta n. 4989, Trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, come da Nota di Trascrizione del 02/07/2008, ai nn. R.G. 24590, R.P. 15927 per mezzo del quale: XXXXXXXXXX, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende a XXXXXXXXXXXX, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel comune di Napoli alla via Ferdinando Russo civico 2 e precisamente: - appartamento sito al piano rialzato (catastalmente primo) composto da due vani ed accessori con accesso diretto dal terrazzino pertinenziale esclusivo posto nel cortile condominiale del fabbricato; confinante (...) con detto cortile; nel C.U. del detto comune con i seguenti dati: sez. CHI, fl. 36, p.lla 60-505, sub. 1, via Ferdinando Russo n. 2, p. 1, z.c. 10, cat. 10, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 (...). (ALLEGATO N. 2A, 2B)

2) Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Napoli – Area Urbanistica, Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa da cui si evince relativamente *all'immobile in Napoli al NCT fg 224 p.lla 525 (correlato da visura per immobile al NCEU sez. CHI Fg 36 P.lla 60) (...)* si attesta che: *è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art. 69 e in parte Unità edilizia di recente formazione – art. 124.*

(ALLEGATO N.14)

3) Letta la Variante al piano regolatore generale approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 e nello specifico l'art. 69² della Parte II alle Norme d'attuazione che disciplina il centro storico

² **Norme d'attuazione - Art. 69**

(Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco)

1. Per unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco si intende:

- l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura compatta del corpo di fabbrica, connotata da sequenza diretta portone-scala, con o senza androne, dall'assenza di spazi aperti

Pagina 37 di 60



interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi sopradescritti.

2. In relazione alle caratteristiche dimensionali, distributive e compositive, ai diversi connotati della sequenza portone-androne-scala, al rapporto con il contesto urbano, l'unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco è articolata nei seguenti tipi, schematicamente codificati nei successivi articoli 70, 71 e 72:

- elemento preottocentesco di schiera;

- blocco preottocentesco con vanella;

- blocco preottocentesco elementare.

3. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi, integrati dalla disciplina specifica dei singoli tipi, di cui agli articoli 70, 71 e 72.

4. Il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici originari, nonché il ripristino degli elementi alterati, tramite:

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia, oppure il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesesi nel tempo, purché ne conseguano impianti coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia, quali scale, androni, atri e simili oppure il recupero dei collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero, nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni della stessa, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi esterni, con particolare riferimento a cortili, porticati, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con gli interventi assunti ai commi precedenti, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero la ricostruzione di quanto distrutto, ma senza modificazione della posizione o delle quote, con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegua il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza.

8. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:



a) in ciascuna unità edilizia, il frazionamento - con esclusione del caso degli elementi di schiera come definiti all'articolo 70 - e l'accorpamento delle unità abitative o adibite ad altra utilizzazione, a condizione che non vengano interessate maglie strutturali afferenti ad altre unità edilizie limitrofe, che si conseguano assetti coerenti con gli originari sistemi distributivi presenti nell'unità edilizia, nel rispetto della riconoscibilità delle parti costitutive dell'edificio, ovvero che, di norma, ciascuna unità abitativa risultante dal frazionamento resti servita dalla scala originariamente afferente all'insieme delle maglie strutturali oggetto di frazionamento; che i frazionamenti avvengano in coincidenza dei muri delle maglie strutturali e conseguentemente non introduca ripartizioni delle volte, degli archi e di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, limitatamente al fine di connettere piani terra e piani ammezzati e nella misura strettamente necessaria all'efficiente utilizzazione di essi, per i casi consentiti dal presente articolo e dalla disciplina dei singoli tipi; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote d'impalcato e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna buca, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa; a seguito dell'eliminazione di superfetazioni di cui al precedente comma 6, a seguito del ripristino di volumi di uso comune, quali scale originarie, porticati e simili, impropriamente inglobati, nel corso del tempo, nelle singole unità abitative, a seguito di cessione in proprietà al condominio di porzioni delle singole unità abitative necessarie ad adeguamenti tecnologici e funzionali dell'unità edilizia ove consentiti, il limite di cui al presente punto d) è incrementato fino al massimo del 70% della superficie utile di ciascuna unità abitativa, in misura compensativa e proporzionale all'insieme delle superfici nette sottratte a seguito dei suddetti ripristini o adeguamenti;

d) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo che risponde alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di coperture a tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo, e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera c);

e) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena, e che l'accesso al terrazzo non comporti aumento del volume delle scale esistenti o che detto aumento rientri nei limiti fissati dal precedente punto d); è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili, nel rispetto dei medesimi limiti di cui al presente punto d);

f) l'inserimento di ascensori, collocati in maglie interne al fabbricato. Ove si dimostri l'impossibilità di conseguire tale soluzione, è ammesso il posizionamento di ascensori negli spazi di pertinenza dell'unità edilizia, sempreché non interferiscano con le bucaure dei prospetti e, in particolare, non risultino interruttivi di ogni elemento architettonico e decorativo. E' altresì ammessa la collocazione di ascensori in vanelle esistenti e, in tal caso, in posizioni tali da non compromettere la contestuale permanenza di aperture, affacci e ogni altro elemento atto a favorire l'aerazione e l'illuminazione dell'unità edilizia.

9. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

10. Per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco indicate nella tavola 7 le utilizzazioni compatibili sono quelle sottoelencate, salvo quanto ulteriormente consentito dalla disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 70, 71 e 72:

- abitazioni ordinarie, strutture associative, uffici privati e studi professionali, attrezzature di interesse comune quali uffici pubblici e centri culturali; le suddette utilizzazioni sono consentite a tutti i piani, fermo restando che per tutti gli usi abitativi, per gli uffici privati e per gli studi professionali la localizzazione a piano terra è consentita a condizione che l'accesso sia da spazio pertinenziale a giardino o non diretto da fronte strada; sono inoltre consentite al piano terra e ai piani ammezzati le seguenti ulteriori utilizzazioni: artigiana di produzione di beni artistici, artigianato di servizio, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.



e le relative Schede tipologiche, visionato la cartografia del PRG e in particolare la tavola 7 verificando, per il cespite pignorato, che il bene non ricade nella porzione classificata: *Unità edilizia di recente formazione – art. 124.*

SI PUÒ AFFERMARE CHE IL FABBRICATO, IN CUI E' SITUATO IL CESPITE PIGNORATO, RISULTA DI REALIZZAZIONE PREOTTOCENTESCA.

Si è verificato presso la **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio** per il Comune di Napoli che per l'immobile pignorato al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e le disposizioni dell'art. 58³ (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile pignorato inoltre rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare") pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L. 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 e rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo con D.M. 14.12.1995 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.02.1996). (ALLEGATO N. 17)

³ Norme d'attuazione - Art. 58
(Aree di interesse archeologico)

1. Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta. Tale parere è richiesto anche per gli interventi di cui al successivo comma 3:

2. Il parere di cui al precedente comma è richiesto:

- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano;

- per gli interventi nella zona A, negli isolati dei teatri greco-romani delimitati da vico Storto Purgatorio ad Arco, via Pisanelli, via L. Armanni, via D. Capozzi, via Consolazione, via S. Giovanni in Porta, vico Giganti, via Tribunali, per i quali detto parere va richiesto in relazione alle aree di pertinenza e a tutti i livelli di impalcato;

- per gli interventi nella zona A, ove essi interessino gli edifici di recente formazione, per i quali detto parere è richiesto in relazione alle sole operazioni di scavo in aree di pertinenza, nei cantinati, e nei livelli di piano terra;

- per gli interventi nella zona B;

- per gli interventi previsti negli edifici e nei manufatti rurali esistenti, con l'esclusione di quelli relativi ai piani superiori al primo nelle zone e sottozone E, Fa, Fb;

- per gli interventi previsti nelle sottozone Ea, Eb, Fa1, Fa2;

- per gli interventi previsti negli articoli 14 e 17.

3. Il parere di cui al comma 1 è richiesto altresì per gli interventi in tutte le aree inedificate della zona A.



Si è verificato, per il bene pignorato, presso gli **uffici del Comune di Napoli – Area Urbanistica - Servizio Sportello Unico Edilizia Privata** che:

✓ Protocollo PG/2023/930145, a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio che nessuna documentazione è stata rinvenuta, per i nominativi indicati, riguardo **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna e Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna** e relativamente la ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati. (ALLEGATO N. 10)

✓ In Riferimento alla richiesta di **esistenza pratiche telematiche (DIA-SCIA-CIL) risulta**, P.G./2023/927889, dalla consultazione degli archivi informatizzati dell'ufficio, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni dal 2010-2023. (ALLEGATO N. 11)

Si è avuto riscontro, dalle indagini che la sottoscritta ha effettuato per il cespite pignorato presso **Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio**, che da accertamenti effettuati presso gli archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A. non risultano pervenute **istanze di condono edilizio** Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare pignorata. (ALLEGATO N. 12)

Dalle indagini effettuate, riguardo il cespite pignorato, presso l'archivio informatizzato dell'Area Urbanistica - Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio, **Settore antiabusivismo edilizio**, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti e abusi edilizi, si è riscontrato che la ricerca ha dato esito negativo. Ai nominativi e indirizzo indicati *non risultano fascicoli di Contenzioso Amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.*

(ALLEGATO N. 13)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è verificato per l'immobile pignorato che:



- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A – insediamenti di interesse storico** disciplinata dall’art. 26⁴ delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola 7 – Classificazione Tipologica, per la maggiore estensione **Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco – art. 69** ed in parte **Unità edilizie di recente formazione – art. 124**;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici **area a bassa instabilità**;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del **Dlgs n. 42/2004 art. 157** in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 24 gennaio 1953, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;
- ricade nel perimetro del Piano territoriale Paesistico Posillipo (Dm 14.12.1995) in **zona RUA – Recupero urbanistico – edilizio e restauro paesistico – ambientale**;
- rientra nell’area della **Pianificazione di emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei – Zona Rossa** di cui al DPCM del 24.06.2016;
- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell’art.18 della legge 865/71.

Si allega, in risposta al quesito, certificato di Destinazione Urbanistica per immobile in Napoli indentificato al NCT: Foglio 224, Particella 525 e al NCEU: Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60. (ALLEGATO N. 14)

4 Norme d'attuazione - Art. 26

(Zona A - Insediamenti di interesse storico)

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra.
2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:
 - sottozona Aa - Strutture e manufatti isolati
 - sottozona Ab - Siti archeologici
 - sottozona Ac - Porto storico
 - sottozona Ad - Agricolo in centro storico



STUDIO DELLE DIFFORMITA'

Non si sono rinvenuti titoli abilitativi che attestano i più recenti interventi edilizi che hanno previsto la realizzazione di una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI e AMPLIAMENTO per cui si presume che siano avvenuti ABUSIVAMENTE.

In risposta al quesito si è proceduto alla verifica della possibilità di regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico:

Vista la **planimetria catastale storica** relativa allo stato pregresso del bene pignorato identificato alla Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Subalterno 7, che **riporta quale data di dichiarazione protocollo n. NA0571217 il 25/06/2008** e che identifica il cespite al catasto fabbricati: **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 1/Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505 Uiu graffata - Uiu soppressa.** (ALLEGATO N. 3)

Viste le risultanze catastali relative al cespite pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla **Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, sub 7, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani**, Via Bartolomeo Chioccarelli, n. 74, piano 4, risulta:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2009** (Variazione del classamento del 25/06/2009 Pratica n. NA0577640 in atti dal 25/06/2009 Variazione di classamento n. 42317.1/2009)
Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 1/Sezione Urbana CHI, Particella 505, Categoria A/3, Consistenza 2,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano 1;
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 22/10/2009** (Variazione del 22/10/2009 Pratica n. NA0894537 in atti dal 22/10/2009 **Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni** n. 72069.1/2009)
Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 505, sub 1/Sezione Urbana CHI, Particella 60, Sub 7, Categoria A/3, Consistenza 3 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano T;



Situazione dell'unità immobiliare dal 19/02/2010 (Variazione del classamento del 19/02/2010 Pratica n. NA0153545 in atti dal 19/02/2010 Variazione di Classamento n. 10443.1/2010)

Sezione Urbana CHI, Foglio 36, Particella 60, Sub 7/Sezione Urbana CHI, Particella 505, sub 1, Categoria A/3, Consistenza 3,5 vani, Via Ferdinando Russo n. 2, piano T;

Si può affermare che:

Dalle risultanze catastali si evince che gli interventi edilizi più recenti di diversa distribuzione interna e ampliamento riscontrati in difformità alla planimetria catastale pregressa sono stati realizzati nel cespite pignorato nel 2009.

Letti gli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e Letti gli artt. 26, 58, 69 e delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente, presumibilmente lo stesso Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dei più recenti interventi edilizi.

Visto l'art. 69 delle Norme d'attuazione della Variante al P.R.G. da cui si evince che, per tutte le unità edilizie di base pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco, le **trasformazioni fisiche consentite** comprendono:

*c) **l'inserimento di soppalchi**, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatara, né sui prospetti esterni, né su eventuali porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa;*

Visto l'art. 58 Norme d'attuazione della Variante al P.R.G. – Aree di interesse Archeologico da cui si evince che è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta *per gli interventi nella zona A, ove essi interessino le aree di pertinenza, i cantinati, i livelli di piano terra e il primo piano; (...).*



Visti gli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380 del 2001 e successive modifiche che prevede in assenza di titoli abilitativi la possibilità di sanare solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Si precisa che una eventuale pratica edilizia di Accertamento di Conformità deve essere obbligatoriamente predisposta dal proprio tecnico abilitato e depositata presso il Comune di Napoli (NA) corredata dai seguenti documenti:

- Atto di proprietà
- Documentazione catastale aggiornata
- Elaborati grafici e Relazione al progetto ante/post opera a firma di un tecnico abilitato
- Pagamento dei diritti di segreteria e sanzioni eventuali
- DURC impresa esecutrice
- Certificato di idoneità sismica e collaudo statico
- Certificato di agibilità.

Ne consegue che è necessario richiedere parere all'ente preposto alla tutela che può essere positivo e negativo, e che nel caso in cui il parere espresso fosse negativo l'immobile dovrà essere riportato allo stato dei luoghi prima dei più recenti interventi edilizi e compatibile all'ultimo grafico asseverato e validato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le considerazioni su esposte e la scarsa documentazione reperita come da certificazioni e atti rinvenuti, fanno esprimere la sottoscritta in termini di **IRREGOLARITA' NON SANABILE** per cui l'unico intervento auspicabile al fine di regolarizzare l'immobile è il ripristino dello stato dei luoghi stimando un prezzo forfettario di 30.000,00 Euro di costi da detrarre alla valutazione di stima.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: 30.000, 00 Euro

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

In sede di sopralluogo si è verificato che il bene immobile pignorato è occupato dal sig. XXXXXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il XXXXXXXXXXX *residente in Napoli alla via F. Russo n° 2/A identificato 1/2 C.I. elettronica acquisita in copia.* (ALLEGATO N. 16)

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;



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

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

Tra questi si segnalano:

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

Vincoli storico-artistici

In risposta al quesito si precisa che si è verificato presso la **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli** per l'immobile pignorato che, al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, archeologico fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e le disposizioni dell'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme d'attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.323 del 11.6.2004.

L'immobile pignorato *rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con D.M. del 24 gennaio 1953 (riferito alla "Collina di Posillipo versante mare") pubblicato sulla G.U. n. 45 del 24/02/1953, emanato ai sensi della L. 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. 42/2004 e rientra altresì nel perimetro del Piano paesistico Posillipo con D.M. 14.12.1995 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.02.1996).*

In sede di sopralluogo si è verificato che per il compendio immobiliare pignorato **non esiste condominio**, si indicano, in risposta al seguente quesito i vincoli e gli oneri gravanti sui beni.

SEZIONE A: ASSENTI

SEZIONE B

BENE PIGNORATO SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 60, SUB 7



Iscrizioni ipotecarie

Nota di iscrizione R.G. 5490, R.P. 747 del 27/02/2019 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo - per Unità negoziale n. 2, immobile n.1 nel Comune di Napoli (NA) identificato al Catasto Fabbricati, sezione urbana CHI, al Foglio 36, Particella 60, Subalterno 7, A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, situato in via Ferdinando Russo, n. civico 2, piano T.

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(ALLEGATO N. 2G)

Pignoramenti

Nota di trascrizione R.G. 4691, R.P. 3504 del 23/02/2022 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili relativo a:

- Immobile situato in Napoli (NA), identificato al Catasto Fabbricati, sezione urbana CHI, al foglio 36, particella 60, subalterno 7, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani situato in via Ferdinando Russo, n. civico 2, piano T;

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà, per quota 1/1.

Soggetto contro:

XXXXXXXXXX, nato il 06/08/1957 a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX per diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(ALLEGATO N. 2H)

SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 505, SUB 1

SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 60, SUB 1

SEZIONE URBANA CHI, FOGLIO 36, PARTICELLA 505



Iscrizioni ipotecarie

Nota di iscrizione R.G. 6740, R.P. 926 del 08/03/2019 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo - per Unità negoziale n. 1, immobile n.1 nel Comune di Napoli (NA) identificato al Catasto Fabbricati, sezione urbana CHI, al Foglio 36, Particella 505, Subalterno 1, A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, situato in via Ferdinando Russo, n. civico 2, Piano T.

Soggetto a favore: XXXXXXXXXXXX con sede in Casagiove (CE), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

XXXXXXXXXX, nato il 06/08/1957 a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

(ALLEGATO N. 2F)

Nota di iscrizione R.G. 24591, R.P. 4720 del 02/07/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - per Unità negoziale n. 1, immobile n. 1 nel Comune di Napoli (NA) identificato al Catasto Fabbricati, sezione urbana CHI, al Foglio 36, Particella 60, Subalterno 1/sezione urbana CHI, foglio 36, particella 505, A3 - Abitazione di tipo economico, Consistenza 2,5 vani, situato in via Ferdinando Russo, n. civico 2.

Soggetto a favore: in qualità di creditore ipotecario XXXXXXXXXXXX con sede in Napoli (NA), Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, relativamente a unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

XXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a Napoli (NA) C.F. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per diritto di proprietà, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

(ALLEGATO N. 2E)

Difformità urbanistico - edilizie: Presenti

Si stimano i costi per la regolarizzazione = 30.000,00 Euro

Difformità catastali: Presenti

Si stimano i costi per la regolarizzazione = 400,00 Euro



Si precisa in risposta al quesito tre che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione durante la procedura.

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta sono allegate alla presente relazione. (ALLEGATO N. 2, 2A, 2B,2C, 2D, 2E, 2F,2G, 2H)

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

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

Dall'esame dei registri catastali e degli atti di provenienza e dalle visure ipotecarie e dalle indagini effettuate dalla sottoscritta sul sito *dati.agenzia demanio.it* si evince che il bene pignorato non rientra nell'***Elenco delle Aree e dei Fabbricati del patrimonio immobiliare dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio sull'intero territorio nazionale.***

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

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

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

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

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

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

Dall'esame dei registri catastali, dagli atti di provenienza, si può affermare che il bene pignorato nel Comune di Napoli (NA) non è gravato da USI CIVICI.

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



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

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

In sede di sopralluogo si è verificato che *non esiste condominio*.

(ALLEGATO N.16)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'immobile in argomento potrà essere venduto. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e manutenzione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, infatti stante la scarsità dei dati reperiti con riferimento alla locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento, non si ritiene utilizzare il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi netti.

- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA.** Il metodo di stima consiste nella valutazione dell'immobile in oggetto per confronto con i prezzi medi unitari di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato, espresso in Euro/mq, si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate:

1. *Osservatorio del mercato immobiliare;*
2. *immobiliare.it; casa.it; idealista.it*
3. *Astegudiziarie.it. e fallimenti.it.* Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Napoli;

Di seguito si riepilogano i risultati tratti dalle fonti consultate.

1. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

Provincia: Napoli, Comune: Napoli, Fascia/Zona: Semicentrale/POSILLIPO, Codice zona: C24 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Anno



2023 - 2 Semestre - Tipologia: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: NORMALE.

(ALLEGATO N. 15)

Valore di mercato (Euro/mq): min 2.400,00 Euro /mq – max 3.700,00 Euro/mq

Valore medio di mercato (Euro/mq): 3.050,00 Euro/mq

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato.

Abitazione			100%
Accessori a servizio indiretto dell'abitazione (cantine, soffitte e simili)	Comunicanti	Fino alla metà superficie dell'abitazione	50%
	Non comunicanti		25%
Balconi, terrazze e simili (pertinenze esclusiva)	Comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	30%
		Parte eccedente	10%
	Non comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	15%
		Parte eccedente	5%
Pertinenza esclusiva aree scoperte (posti auto giardino, corti...)		Fino alla superficie dell'abitazione	10%
		Parte eccedente	2%



COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore di mercato calcolato viene calibrato utilizzando dei **coefficienti correttivi** o di **merito** nell'intervallo 1,20 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica, ...)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, piano, accessibilità, funzionalità, ...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture, ...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio, ...)

Descrizione	qualità	Importanza	Coefficiente
POSIZIONE	OTTIMA	100	1,20
CARATT. AMBIENTALI ISTRINSECHE	BUONA	100	0,90
CARATT. TECNICHE E FUNZIONALI	BUONA	100	0,90
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	BUONA	100	0,95
CARATT. TIPOLOGICHE	BUONE	100	0,90
CARATT. AMBIENTALI ENTRINSECHE	BUONE	100	0,90
Valore medio			0,96

2.COMPRAVENDITE

Di seguito alcune proposte di vendita dal mercato immobiliare indicando il relativo valore di mercato attribuito ad abitazioni ricercate nel comune di Napoli (NA) con caratteristiche simili ai beni pignorati.



<u>FONTE</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>MQ</u>	<u>PREZZO</u>	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>PREZZO UNITARIO</u>
casa.it	Appartamento	150	690.000,00 Euro	Via Ferdinando Russo	4.600,00 Euro/mq
immobiliare.it	Appartamento	159	700.000,00 Euro	Via Ferdinando Russo	4.403,50 Euro/mq
immobiliare.it	Appartamento	80	390.000,00 Euro	Via Ferdinando Russo	4.875,00 Euro/mq
casa.it	Appartamento	98	550.000,00 Euro	Via Posillipo	5.612,00 Euro/mq

Prezzo medio unitario rilevato: 5.000,00 Euro/mq

3. ASTE GIUDIZIARIE BANDITE E IN ESSERE

Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano molto dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dai prezzi di vendita proposti sul mercato. Si sono ricercati comparabili di immobili all'asta con caratteristiche analoghe al bene pignorato situati nel Comune di Napoli (NA) nei dintorni del compendio pignorato (max 1,0 Km) di cui è prossima la vendita giudiziaria e la cui vendita è stata aggiudicata. Di seguito si forniscono alcuni dati rilevati.

<u>Fonte</u>	<u>Oggetto</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Mq</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Localizzazione</u> <u>e</u>	<u>Prezzo</u> <u>Unitario</u>
astegiudiziarie. it	Esecuzione immobiliare n. 243 / 2017	Abitazione	77	150.000,0 Euro	Via Ferdinando Russo	1.948,00 Euro/mq
astegiudiziarie. it	Esecuzione immobiliare n. 585 / 2021	Abitazione	115	454.607,7 0Euro	Via Posillipo	3.953,00 Euro/mq

Prezzo unitario medio: 3.000,00 Euro/mq

Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene attribuire al bene in questione il **VALORE IMMOBILIARE di 4800,00 euro/mq.**



STIMA IMMOBILE

Superficie commerciale vani piano ingresso = 50,02 mq

Superficie commerciale soppalchi= 21,16 mq: Esclusa*

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

LOCALI	SUP. lorda mq	Parametri DPR 23 marzo 1998 n.138	SUP. commerciale mq
TOT. VANI APPARTAMENTO	50,02	100%	50,02
TERRAZZO PERTINENZIALE	10,00	30%	3,0
LASTRICO DI COPERTURA	7,50	15%	1,13
TOTALE SUPERFICIE			54,15

Totale superficie commerciale lotto in vendita=54,15 mq

*Si osserva che sono state escluse dal calcolo le superfici dei soppalchi ritenuti irregolarità non sanabili.

Riepilogo calcoli

<u>Superficie Commerciale</u>	<u>54,15 mq</u>
Prezzo Medio di riferimento	4.800,00 Euro/mq
Coefficiente Correttivo Finale	0,96
Prezzo di Stima	Euro/mq 4.608,00
Valore di Stima	Euro 249.523,20

Detrazioni

Destinazione	Prezzo	Euro/mq
Residenziale	249.523,20 Euro	4.608,00
Costo regolarizzazione urbanistica	30.000,00 Euro	
Costo regolarizzazione catastale	400,00 Euro	
<u>Totale</u>	<u>219.123,20 Euro</u>	



VALORE IMMOBILIARE STIMATO DEL LOTTO = 219.123,20 Euro

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il prezzo base d'asta del cespite tenendo 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, in questo caso nella misura del 10 % al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Euro 219.123,20 X 10% = Euro 21.912,32

Euro 219.123,20 - Euro 21.912,32 = Euro 197.210,88 circa Euro 197.200,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 197.200,00

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

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

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

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

NON PRESENTE

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

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

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

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

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

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

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

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



Stato civile del debitore:

Si precisa che acquisito:

-l'Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio del debitore esecutato, dallo stesso si evince che **MARINO Gennaro nato a Napoli (NA) il 06/08/1957 e DE LUCA Elena nata a Napoli (NA) il 04/04/1960 hanno contratto matrimonio tra loro il giorno 25/08/1982.**

- copia integrale di atti di Matrimonio, presso l'Ufficio Stato Civile sezione Arenella, dallo stesso si evince che l'atto di matrimonio è stato trascritto nei registri dello stato civile di Mugnano di Napoli al n. 49 P. II s. B anno 982 come da comunicazione del 28.9.982.

Dagli stessi si evince che: **Con provvedimento del Tribunale di Napoli in data 28-06-1995 n. 17486 R.G. 53253/95, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Napoli 24/11/2023**

(Certificato rilasciato in data 14/12/2023) - (ALLEGAT N.1)

Residenza debitore:

MARINO Gennaro, nato il 06/08/1957 a Napoli (NA).

Immigrato da Aversa (CE) il 07/09/1990 prat. N. 5906

Indirizzi avuti nel Comune:

- dal 07/09/1990 – 08/07/1999: Calata S. Francesco Nr. 15 sc.D Pi.2 Int. 4 – Quartiere Vomero

- dal 09/07/1999 – 13/06/2013: Via Francesco Petrarca Nr. 109 Pi. 1 Int. 1 – Quartiere Posillipo

- dal 14/06/2013: Via Ferdinando Russo Nr. 2/A– Quartiere Posillipo

(Certificato rilasciato in data 31/05/2023) – (ALLEGATO N.1)

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

L'esperto stimatore

Arch. Immacolata Guarino

