



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**- V SEZIONE CIVILE -**  
**GIUDICE DOTT. GUGLIELMO MANERA**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

"Omissis"

- contro -

"Omissis"

---

**LOTTO UNICO**

Immobile staggito:

Vico Ascione 15-17 (catastalmente via Scivola Ascione), Piano 1 -  
Ercolano;

Il presente elaborato è composto da:

- Premessa; pag. 2
- a) Operazioni Peritali; pag. 11
- b) Conclusioni; pag. 12
- Allegati.

\*\*\*\*\*

• **PREMESSA**

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 542/2022; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

*ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.)*

l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

L'ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera, in data 23.01.2023, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**1)** Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

**2)** Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

**3)** Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

## **Identificazione pregressa dei beni**

**1)** Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

**2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

### **Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

**2)** Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc ) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1)** Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente

rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

**2)** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**3)** *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

**4)** *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**- F -**

### **Formazione dei lotti**

**1)** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

**2)** Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**-G-**

### **Valore del bene e costi**

**1)** Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

#### DISPONE

► che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;**

► che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;

► che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima della suindicata udienza**, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;

► che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:

► della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

► della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

#### **INVITA**

l'Esperto:

- ▶ ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- ▶ a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

#### **AUTORIZZA**

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

#### **DISPONE**

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### **ORDINA**

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

#### **ASSEGNA**

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

#### **RISERVA**

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

## 1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 06.03.2023 alle ore 16,00 il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso il bene staggito. (all.9)

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- Avv. Gennaro Casoria, quale custode giudiziario;
- il Sig. ra "Omissis" quale locataria del cespite staggito;
- avv. "Omissis" quale legale costituito della debitrice esecutata.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, al fine di adempiere al mandato conferitogli, ha effettuato i rilievi metrici e fotografici. (all.1 - 2)

Lo stesso ha riscontrato che, un vano della consistenza staggita, è stato annesso ad altro cespite non oggetto della procedura de qua e nella detenzione di terzi.

I detentori, della predetta consistenza sottratta, non hanno consentito l'accesso agli ausiliari nominati dall'ill.mo Giudice.

## **2. CONCLUSIONI**

**L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Guglielmo Manera dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:**

**1) verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.**

**- certificato notarile, redatto il giorno 16.11.2022 dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo, depositato in data 29.12.2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.**

**2) acquisire la copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).**

**L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito il titolo di provenienza, *inter vivos a carattere traslativo*, in favore degli esecutati (all.6):**

**- atto di compravendita del 20.07.2011, a firma del notaio dott. Filippo Improta rep. 98973 racc. 17278, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.2011 ai nn. 34164/23825 in favore di "Omissis", per la quota di 2/3 della piena proprietà e contro "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà; e "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà.**

**- atto di donazione del 27.07.1988, a firma del notaio dott. Vincenzo Del Genio rep. 22200 racc. 2999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 29.07.1988 ai nn. 23259/17213 in favore di "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis", per la quota di 1/3 della piena proprietà; "Omissis"; per la quota di 1/3 della piena proprietà e contro "Omissis", per la quota di 1/1 della piena proprietà.**

3) acquisire:

a) l'estratto di matrimonio del soggetto esecutato.

**L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata riscontrando quanto segue (all.8):**

**- "Omissis", e "Omissis", hanno contratto matrimonio in data 12.12.1979 nel Comune di "Omissis".**

**ANNOTAZIONI:**

**- Con provvedimento del Tribunale di NAPOLI pronunciato in data 21/04/2009 n. 16097, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.**

**- In data 13/07/2012, "Omissis" e "Omissis" hanno presentato ricorso al Tribunale di Napoli per ottenere lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (R.G.21435/2012)**

**- Con sentenza n. 1621/13 del TRIBUNALE DI NAPOLI, pronunciata in data 23.01.2013 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.**

– B –

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
  - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
  - la superficie commerciale ed utile;
  - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
  - tutti i riferimenti catastali attuali;
  - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

1) descrivere, compiuto l'accesso, il cespite pignorato;

### **Relazione dello stato dei luoghi**

L'appartamento staggito è ubicato, al vico Ascione n. 15-17 - piano 1, nel comune di Ercolano.

Il cespite è posizionato a nordovest del detto Comune, in una zona centrale e ben servita, al confine con il Comune di Portici e a poca distanza dalla Reggia Borbonica di Portici.

L'edificio, di cui è parte l'immobile staggito, è composto da n. 3 piani fuori terra in muratura.

L'accesso al cespite staggito, nello stato di fatto, avviene per mezzo della scala esterna posizionata nella corte dell'edificio al civico 17.

L'ingresso è posto, al piano primo della detta scala, a sudovest del bene de quo.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in scarse condizioni manutentive, è rivestita con intonaco per civile abitazione.

**Il bene confina a nord e a est, in proiezione, con corte comune censita al CT del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, e a sud, in proiezione, con vico Ascione.**

**Il cespite staggito, della consistenza catastale di 6 vani, è composto nel seguente modo:**

**- ingresso, cucina, corridoio, n. 3 camere, n. 1 wc, balconcino e ballatoio.**

**L'esperto evidenzia che, nello stato di fatto, risulta composto come di seguito riportato:**

**- ingresso, cucina, corridoio, n. 2 camere, n. 2 wc, balconcino e ballatoio.**

**Lo scrivente, dalle verifiche effettuate in sede di accesso e dalla documentazione acquisita presso i competenti Uffici, ha riscontrato quanto segue:**

**1) la camera 3, facente parte del cespite staggito, risulta annessa ad altro bene non oggetto della procedura de qua;**

**2) il w.c. 2 risulta essere consistenza, di proprietà aliena, fusa nello stato di fatto e catastalmente al cespite staggito.**

**La pavimentazione, degli ambienti visionati, è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile per civile abitazione ad eccezione dei wc. e della zona cottura della cucina rivestite con piastrelle di gres.**

**Gli infissi sono in alluminio anodizzato.**

**Il cespite, nella parte visionata, risulta in normali condizioni manutentive.**

**La superficie totale lorda staggita, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 143,00 mq., mentre la superficie netta è di circa 115,00 mq, il ballatoio misura circa mq 9,00, il balconcino misura circa 1,5 mq e l'altezza interna è pari a 3,10 m.**

**Da accertamenti presso l'Agenzia del Territorio risulta quanto segue:**

**Appartamento censito al NCEU del Comune di Ercolano al foglio 13, particella 469, sub 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, sup. cat. 147 mq, rendita € 247,90. (ALL. 3)**

**Mappe terreni correlati: fg. 13, p.lla 469, 551, 552 e 580.**

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

**Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)**

**Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

**L'esperto ha allegato, alla presente relazione, il rilievo dello stato dei luoghi del bene e la relazione fotografica. (all. 1 – 2)**

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

**La procedura de qua non ha ad oggetto terreni.**



### **Identificazione pregressa dei beni**

**1)** Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegli:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

**Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all.3-10), il bene oggetto del pignoramento de quo:**

#### **CATASTO URBANO:**

- **Immobilе censito al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, sup. cat. 147 mq, rendita € 247,90; (ALL. 3)**  
Mappa terreni correlati: fg. 13, p.lla 469, 551, 552 e 580.  
**In ditta:**  
**"Omissis", proprietà 1/1;**
  
- **Dal 27.06.2011 ad oggi - NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, sup. cat. 147 mq, rendita € 247,90;**
- **Dal 15.06.2007 al 27.06.2011 - NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 7, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 123,95;**
- **Dal 15.06.2007 al 27.06.2011 - NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 8, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 82,63;**

- Dal 30.06.1987 al 15.06.2007 - NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 185,92;

**Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con i dati catastali che identificano l'immobile de quo.**

**a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;**

**b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;**

**c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.**

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione delle seguenti difformità:**

- 1) Frazionamento e chiusura porta ballatoio nordest - La camera 3, facente parte del cespite staggito, risulta annessa ad altro bene non oggetto della procedura de qua;**
- 2) Aumento di volumetria – chiusura ballatoio sudovest;**
- 3) Diversa distribuzione interna e chiusura porta ballatoio nordest;**
- 4) Errata indicazione, in planimetria catastale, del nord.**

**L'aggiudicatario, con riferimento alle predette difformità di cui ai punti 1 e 2, dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.**

**L'aggiudicatario, con riferimento alla difformità di cui al punto 3 e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.**

**Il costo del predetto aggiornamento è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.**

L'esperto, con riferimento alla difformità del punto 1, evidenzia quanto segue:

Il custode giudiziario ha acquisito, presso il Tribunale di Napoli, il ricorso introduttivo e l'ordinanza (n. 371 del 22 gennaio 2018) che ha definito il procedimento relativo all'azione di reintegra nel possesso ex art. 703 cod. proc. civ. inerente all'immobile staggito (R.G.A.C. n. 24679/2017 del Tribunale Ordinario di Napoli IV sezione Civile). (all.11)

Nel verbale di rilascio e reintegra di accesso, cron. 36214 mof. F. 3397 del 21.02.2019, è riportato tra l'altro quanto segue:

*cfr.: ... omissis..... "la parte istante dichiara: l'immobile che viene consegnato è mancante di un vano, tanto è vero che detto vano mancante risulta chiuso con muratura all'interno del detto appartamento e con apertura del vano alla fine della scala sul pianerottolo sul lato sinistro, pertanto la consegna viene effettuata con riserva riferendo alla propria assistita l'accaduto. Si riserva per ogni ulteriore azione.*

*La parte esecutata dichiara: noi coniugi abbiamo fatto questa azione per ripristinare il rogito che prevede che la detta stanza è di nostra proprietà, pertanto ci riserviamo eventuali azioni per risarcimento danni.*

*L'Ufficiale Giudiziario procedente fa presente che si è deciso di ultimare l'esecuzione d'intesa con la parte istante." .....*

Lo scrivente ha effettuato ulteriori verifiche, presso gli uffici del catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, riscontrando che:

- la predetta consistenza sottratta, in data 11.07.2022 con pratica docfa (ampliamento del 09/06/2022 pratica n. NA 0170935 in atti dal 11/07/2022 ampliamento (n. 170935.1/2022), è stata annessa al bene non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena censito al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 13 (ex sub 5); (all.10)

- il detto ambiente, allo stato, risulta rappresentato sia nella planimetria catastale del cespite staggito sub 10 che in quella del cespite non oggetto di pignoramento sub 13 (ex sub 5); (all.10)

L'esperto, per quanto dichiarato nel verbale di reintegra ed al fine di appurare la titolarità della predetta consistenza, ha acquisito l'atto di provenienza, antecedente alla presentazione del docfa del 09.06.2022, riferito al cespite ex sub 5 (attuale sub 13) riscontrando che, il detto ambiente, non è stato oggetto di trasferimento.

*Cfr. (all.6): atto di compravendita rep. 18766 del 18.12.1995, a firma del notaio Francesco Quarantelli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 05.01.1996 ai nn. 476/398.*

Lo scrivente ha altresì acquisito, presso gli archivi del catasto, la planimetria catastale all'impianto del cespite staggito riscontrando che:

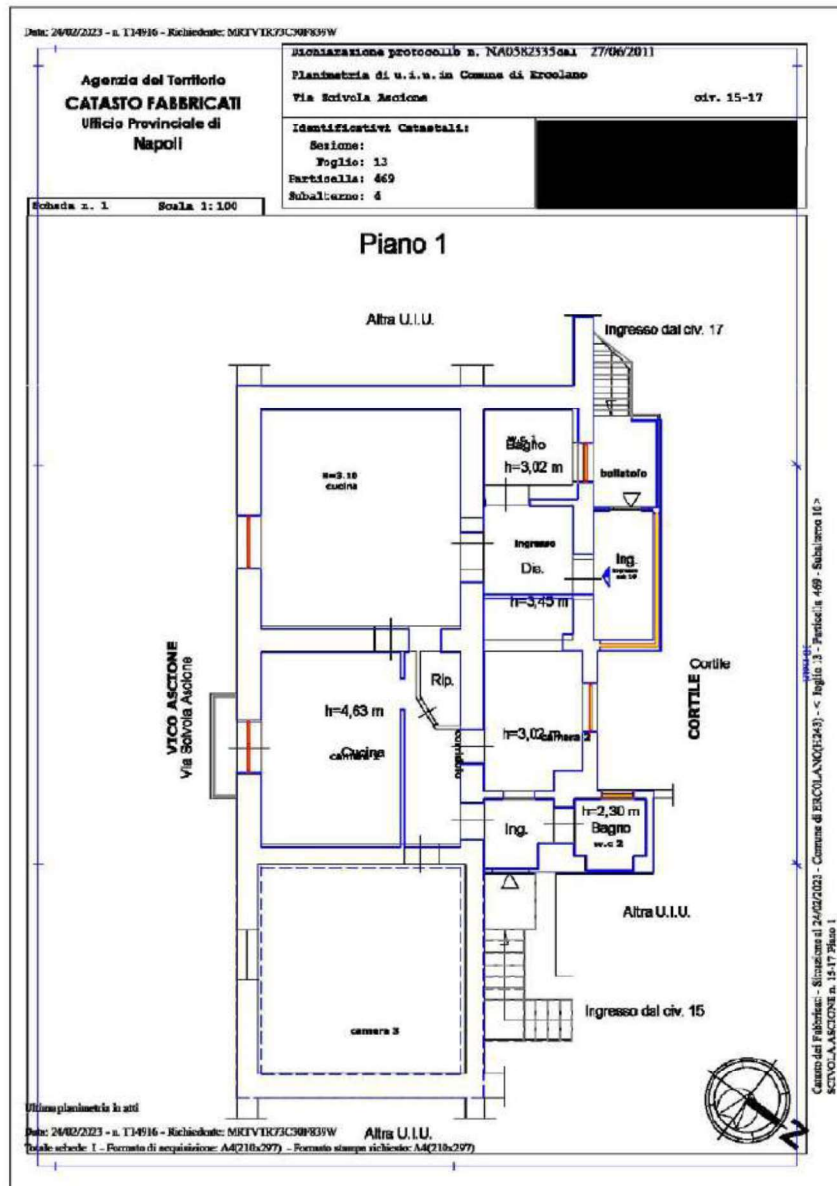
- la consistenza del w.c. 2, facente parte dell'attuale cespite staggito sub 10 (ex sub 7 e sub 8 precedentemente sub 4), risulta annessa catastalmente al bene de quo in data 15.06.2007;

- la predetta consistenza, precedentemente alla data del 15.06.2007, non risulta riportata nella planimetria catastale all'impianto ex sub 4. (cfr. all.10)

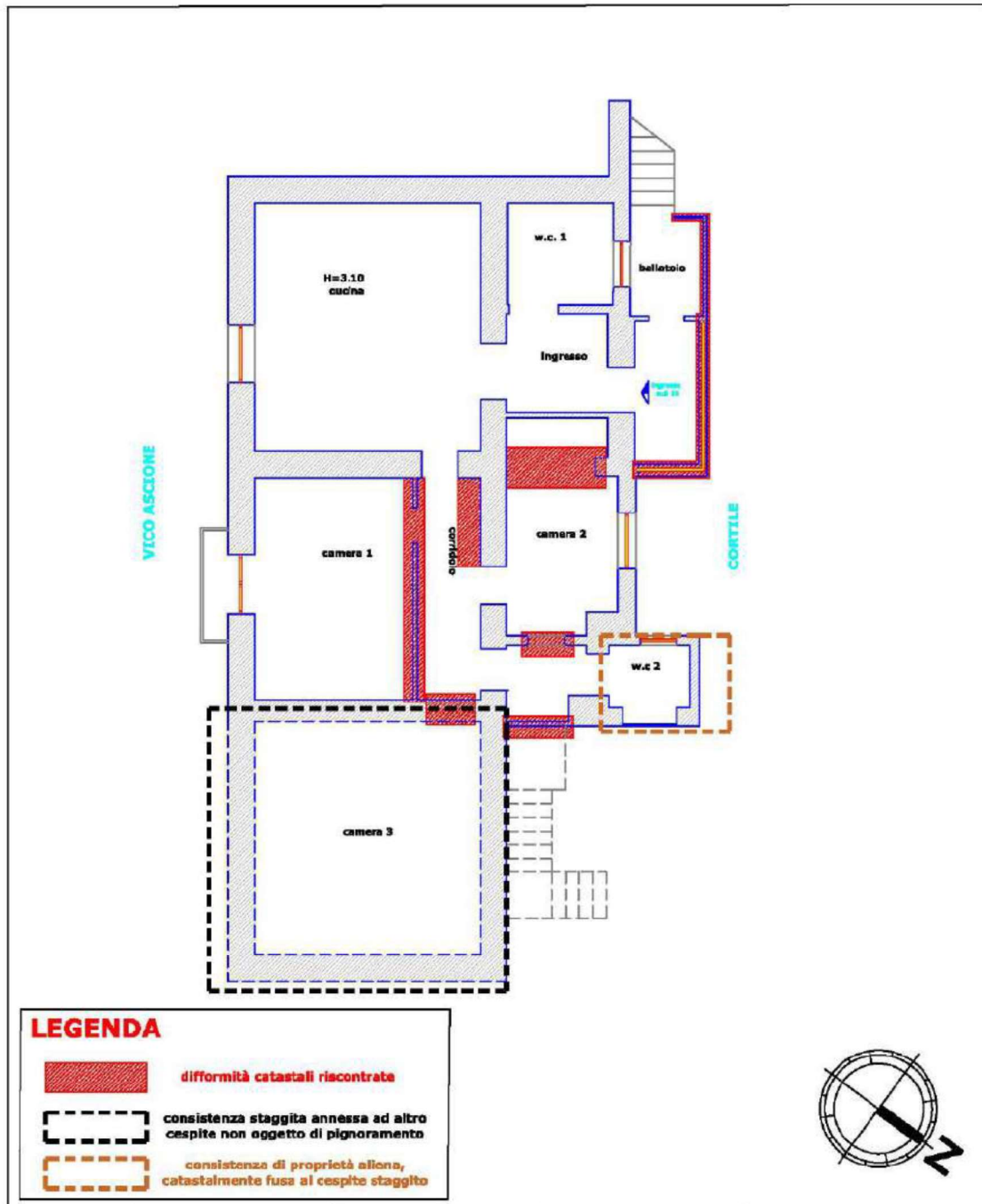
L'esperto ritiene che la consistenza del w.c. 2, per quanto sopra riportato e quanto ulteriormente verificato presso gli archivi del catasto, appare verosimilmente essere stata sottratta all'ex sub 5 (attuale sub 13) di proprietà aliena e non oggetto della procedura de qua. (cfr. all.10)

Lo scrivente precisa che, la consistenza del w.c. 2, sarà esclusa dal calcolo del valore di stima.

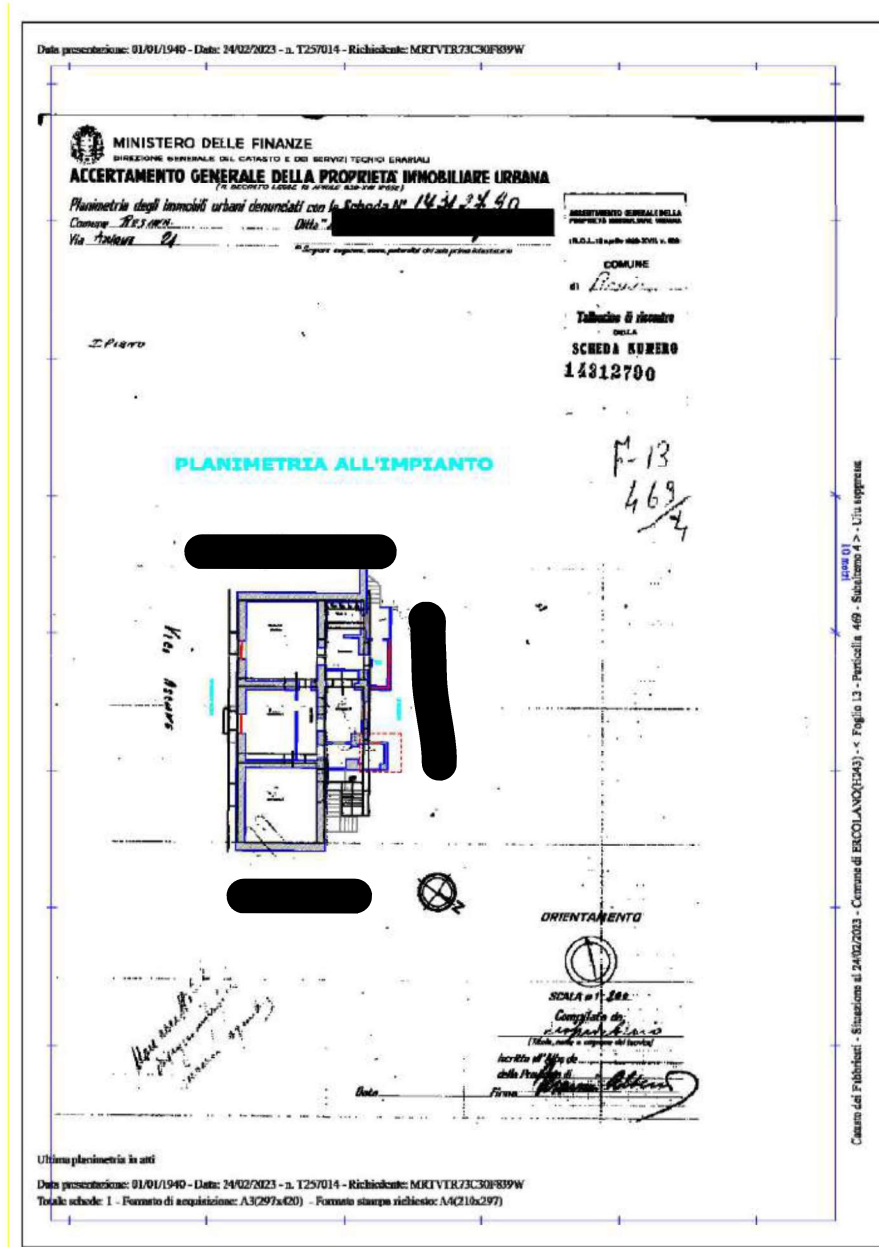
**- Sovrapposizione pianta stato dei luoghi con la planimetria catastale sub 10-**



- Individuazione difformità catastali -



- Sovrapposizione pianta stato dei luoghi con la planimetria all'impianto ex sub 4-





- C -

### **Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, provvedendo a relazionare su tale circostanza immediatamente al giudice dell'esecuzione, in ogni caso entro trenta giorni dal conferimento dell'incarico; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati, presso l'ufficio del registro, contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 *quater* c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario (ove già nominato) o al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

**Il bene, oggetto della procedura de qua, è occupato dalla sig.ra "Omissis", in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura de qua. (all. 8-9)**

**L'occupante ha fornito, in sede di accesso, copia del detto contratto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 5558 serie 3T in data 17.07.2020. (all.9)**

**Canone mensile contratto: € 250,00;**

**Durata contratto: dal 01.09.2020 al 31.08.2024 prima scadenza.**

**Il predetto canone risulta congruo anche in virtù dello stato dei luoghi.**

**L'Esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2 in data 13.03.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 12).**

**L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.**

L'esperto ha acquisito i certificati di residenza dell'esecutata riscontrando quanto segue: (all.8)

- la sig.ra "Omissis", è residente nel Comune di "Omissis".

Lo stesso ha altresì acquisito il certificato di residenza dell'occupante riscontrando che, quest'ultima, è residente nel cespite staggito. (all.8)

L'esperto, con riferimento all'occupazione del cespite staggito, evidenzia quanto già precedentemente rappresentato e di seguito riportato:

Il custode giudiziario ha acquisito, presso il Tribunale di Napoli, il ricorso introduttivo e l'ordinanza (n. 371 del 22 gennaio 2018) che ha definito il procedimento relativo all'azione di reintegra nel possesso ex art. 703 cod. proc. civ. inerente all'immobile staggito (R.G.A.C. n. 24679/2017 del Tribunale Ordinario di Napoli IV sezione Civile). (all.11)

Nel verbale di rilascio e reintegra di accesso, cron. 36214 mof. F. 3397 del 21.02.2019, è riportato tra l'altro quanto segue:

*cfr.: ... omissis..... "la parte istante dichiara: l'immobile che viene consegnato è mancante di un vano, tanto è vero che detto vano mancante risulta chiuso con muratura all'interno del detto appartamento e con apertura del vano alla fine della scala sul pianerottolo sul lato sinistro, pertanto la consegna viene effettuata con riserva riferendo alla propria assistita l'accaduto. Si riserva per ogni ulteriore azione.*

*La parte esecutata dichiara: noi coniugi abbiamo fatto questa azione per ripristinare il rogito che prevede che la detta stanza è di nostra proprietà, pertanto ci riserviamo eventuali azioni per risarcimento danni.*

*L'Ufficiale Giudiziario procedente fa presente che si è deciso di ultimare l'esecuzione d'intesa con la parte istante." .....*

La predetta consistenza risulta ancora nella detenzione di terzi e, quest'ultimi, non hanno consentito l'accesso agli ausiliari nominati dall'ill.mo Giudice. (all.9)

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

27

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza, dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali; (all.7)
- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso; (all.7)
- la non sussistenza di vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici; (all.4)
- la non sussistenza di vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; (all.4-5)
- la non sussistenza di sequestri penali ed amministrativi; (all.7)
- la non sussistenza canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie) o usi civici. (all. 3-4)

Il condominio, per quanto dichiarato in sede di accesso, non risulta costituito. (all.9)

**Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, anche con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

- E -

### Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e ss.mm.ii., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo

caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**3)** *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

**4)** *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere, agli Uffici competenti del Comune di Ercolano, la documentazione edilizia del bene staggito.

Il Comune di Ercolano ha comunicato, con nota del 01.12.2023 prot. n. 67520/2023, quanto segue:

*cfr. (all.5) ..... omissis .....“COSIDERATO che l’Arch. Vittorio Merito ha preso visione della Licenza n. L.E. 28/1955 e ne ha estratto copia e che non è stato possibile reperire altra documentazione inerente il fabbricato in oggetto.*

*Si Certifica che: A seguito di ricerche esperite nell’archivio tecnico Comunale, non è stato, fino ad oggi, rinvenuto altro carteggio inerente all’immobile in oggetto, né istanze di condono, né ordinanze di demolizione.*

*Qualora, a seguito di riorganizzazione dell’Archivio Generale, il medesimo venisse ritrovato, sarà cura di questo ufficio di comunicarle tempestivamente quanto richiesto.” .....*

L’edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato realizzato tra la fine del XIX secolo e l’inizio del XX secolo. (all.6 - 10)

Dalle verifiche effettuate è emerso che per l’edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stata rilasciata licenza edilizia, prat. n. 28 in data 05.05.1955, avente ad oggetto un ampliamento composto da cucina pensile (riferita ad altro cespite non oggetto della presente procedura) e del terrazzino (riferito all’immobile oggetto della procedura de qua). (all.5)

L’esperto evidenzia che il piano dell’edificio, riportato nel grafico allegato alla predetta licenza n. 28 dell’anno 1955 per la realizzazione del terrazzino, risulta rappresentato in maniera approssimativa con incongruenze rispetto alle planimetrie catastali all’impianto già depositate in data 01.01.1940.

Lo stato dei luoghi è conforme, al predetto grafico, ad eccezione di:

- 1) Diversa distribuzione interna;
- 2) Frazionamento camera 3;
- 3) Annessione al cespite de quo del w.c. 2;
- 4) Diversa rappresentazione terrazzino/ballatoio posizionato a sudovest;
- 5) Mancata rappresentazione dell’ambiente 2 e di altre volumetrie dell’edificio.

La predetta difformità, di cui al punto 1, non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01.

La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Le predette difformità, di cui ai punti 2 e 3, dovranno essere ripristinate.

Il costo dei predetti ripristini è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00.

I predetti importi saranno detratti dal valore di stima del cespite.

Invero, con riferimento alla difformità del punto 2, l'esperto evidenzia quanto già precedentemente rappresentato e di seguito riportato:

Il custode giudiziario ha acquisito, presso il Tribunale di Napoli, il ricorso introduttivo e l'ordinanza (n. 371 del 22 gennaio 2018) che ha definito il procedimento relativo all'azione di reintegra nel possesso ex art. 703 cod. proc. civ. inerente all'immobile staggito (R.G.A.C. n. 24679/2017 del Tribunale Ordinario di Napoli IV sezione Civile). (all.11)

Nel verbale di rilascio e reintegra di accesso, cron. 36214 mof. F. 3397 del 21.02.2019, è riportato tra l'altro quanto segue:

*cfr.: ... omissis ..... "la parte istante dichiara: l'immobile che viene consegnato è mancante di un vano, tanto è vero che detto vano mancante risulta chiuso con muratura all'interno del detto appartamento e con apertura del vano alla fine della scala sul pianerottolo sul lato sinistro, pertanto la consegna viene effettuata con riserva riferendo alla propria assistita l'accaduto. Si riserva per ogni ulteriore azione.*

*La parte esecutata dichiara: noi coniugi abbiamo fatto questa azione per ripristinare il rogito che prevede che la detta stanza è di nostra proprietà, pertanto ci riserviamo eventuali azioni per risarcimento danni.*

*L'Ufficiale Giudiziario procedente fa presente che si è deciso di ultimare l'esecuzione d'intesa con la parte istante." .....*



Lo scrivente ha effettuato ulteriori verifiche, presso gli uffici del catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, riscontrando che:

- la predetta consistenza sottratta, in data 11.07.2022 con pratica docfa (ampliamento del 09/06/2022 pratica n. NA 0170935 in atti dal 11/07/2022 ampliamento (n. 170935.1/2022), è stata annessa al bene non oggetto di pignoramento e di proprietà aliena censito al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 13, p.lla 469, sub 13 (ex sub 5); (all.10)

- il detto ambiente, allo stato, risulta rappresentato sia nella planimetria catastale del cespite staggito sub 10 che in quella del cespite non oggetto di pignoramento sub 13 (ex sub 5); (all.10)

L'esperto, per quanto dichiarato nel verbale di reintegra ed al fine di appurare la titolarità della predetta consistenza, ha acquisito l'atto di provenienza, antecedente alla presentazione del docfa del 09.06.2022, riferito al cespite ex sub 5 (attuale sub 13) riscontrando che, il detto ambiente, non è stato oggetto di trasferimento.

*Cfr. (all.6): atto di compravendita rep. 18766 del 18.12.1995, a firma del notaio Francesco Quarantelli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 05.01.1996 ai nn. 476/398.*

Invero, con riferimento alla difformità del punto 3, l'esperto evidenzia quanto segue:

- la consistenza del w.c. 2, facente parte dell'attuale cespite staggito sub 10 (ex sub 7 e sub 8 precedentemente sub 4), risulta annessa catastalmente al bene staggito in data 15.06.2007 con pratica docfa n. NA0471998 - divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 26640.1/2007)

- l'ambiente w.c. 2, precedentemente alla data del 15.06.2007, non era parte della consistenza di cui ai precedenti identificativi catastali. (cfr. all.10)

L'esperto ritiene che la consistenza de qua, per quanto sopra riportato e quanto ulteriormente verificato presso gli archivi del catasto, appare verosimilmente essere stata sottratta all'ex sub 5 di proprietà aliena e non oggetto della procedura de qua. (cfr. all.10)

Lo scrivente precisa che, la consistenza del w.c. 2, sarà esclusa dal calcolo del valore di stima.

La difformità di cui al punto 4, a parere dello scrivente, appare un'errata rappresentazione riportata nel titolo edilizio.

Invero, la superficie autorizzata risulta congrua rispetto alla superficie realizzata ma, quest'ultima, con diversa forma (terrazzo/ballatoio di forma rettangolare in luogo di quadrato).

Lo scrivente evidenzia che la rappresentazione del terrazzo, di forma quadrata come riportata nel grafico del titolo edilizio, risulta incoerente con le aperture degli ingressi alla casa riportate nel grafico stesso.

Infatti, così come rappresentato nel titolo edilizio, un accesso risulta aprirsi nel vuoto.

La difformità di cui al punto 5, a parere dello scrivente, appare anch'essa un'errata rappresentazione riportata nel predetto titolo edilizio avente ad oggetto un ampliamento composto da cucina pensile (riferita ad altro cespite non oggetto della presente procedura) e del terrazzino (riferito all'immobile oggetto della presente procedura).

Invero, il detto ambiente 2, risulta già rappresentato nella planimetria catastale all'impianto depositata in data 01.01.1940. (all.10)

Il bene de quo è dotato di attestato di prestazione energetica. (all. 9)

La predetta certificazione risulta allegata al titolo di provenienza, in favore dell'esecutata, ed assegna al bene staggito la classe energetica "F". (all.6)

**\* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**

- F -

### **Formazione dei lotti**

1) Accerti se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

**Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene in più lotti.**

2) Riferisca, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro e procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del giudice dell'esecuzione; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero bene, verificando il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**L'immobile de quo è stato pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.**

**-G-**

### **Valore del bene e costi**

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2023.

Fonti: (all.13)

|  |                               |                                 |  |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--|
| <b>Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima</b> | <b>MINIMO</b><br>680,00 €/mq. | <b>MASSIMO</b><br>1.200,00 €/mq | <b>PAR. UTILIZZATO</b><br>1.000,00 €/mq. |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--|

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% posto auto coperto, 20% posto auto scoperto, depositi 70%.

| Destinazione              | Superficie<br>Commerciale | Parametro<br>€/mq | Valore |                   |
|---------------------------|---------------------------|-------------------|--------|-------------------|
| <b>residenziale</b>       | <b>MQ. 143,00</b>         | <b>€ 1.000,00</b> | €      | <b>143.000,00</b> |
| <b>balcone</b>            | <b>MQ. 1,50</b>           | <b>€ 333,33</b>   | €      | <b>500,00</b>     |
| <b>Terrazzo/ballatoio</b> | <b>MQ. 9,00</b>           | <b>€ 250,00</b>   | €      | <b>2.250,00</b>   |
| <b>TOTALE</b>             |                           |                   | €      | <b>145.750,00</b> |

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -24,50%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-24,50%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-4,50%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (5,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto unico, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 15.01.2024

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.  
*arch. Vittorio Merito*