

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 1187/2014 promossa da
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. c/o ***** + 3**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio Colandrea

PREMESSO

- che, il 27 settembre dell'anno 2018, la S.V.I., nominava la sottoscritta Arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale di giuramento del 1.10.2018, le veniva affidato il seguente incarico:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

- 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.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la 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.la, 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.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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.

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);

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

- 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.).

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

Indicherà altresì:

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

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

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

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

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

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

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.

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.

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

CIO' PREMESSO

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

*“1. quota pari ad 1/1 della **piena proprietà** di appartamento sito nel Comune di Napoli, Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9 N.C.E.U. Sez. SCA, fg.22, p.lla 92, **sub. 101**, nat. A4, vani 7,00 piano 1, sc.U, relativamente al quale i Sigg.ri ***** (quota ½) nato a Napoli il 2 maggio 1966 (Cod. Fisc. ****) (...) ed i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, ***** (quota ¼) nato a Napoli il 2 dicembre 1948 e ***** (quota ¼) nata a Napoli il 1 novembre 1953 sono **nudi proprietari** e la Sig.ra ***** nata a Napoli il 13 ottobre 1939 è **usufruttuaria**;*

*2. quota pari ad 1/1 della **piena proprietà** di negozio sito nel Comune di Napoli, Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9 N.C.E.U. Sez. SCA, fg. 22, p.la 92, **sub 3** (ex sub. 1), cat.C1, mq.466,00, p. terreno. In comproprietà dei **Sigg.ri ***** (quota ¼) nato a Napoli il 2 dicembre 1948 (Cod. Fisc. ****) e ***** (quota ¼) nata a Napoli il 1 novembre 1953 (Cod. Fisc. *****), coniugi in regime di comunione legale dei beni, e del Sig. ***** (quota ½) nato a Napoli il 2 maggio 1966 (Cod.Fisc. *****) ...” (cfr. atto di pignoramento immobiliare).***

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data 15.02.2019, alle ore 10,30, mi sono recata, unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Errico E. Chiusolo, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, in Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, presso la consistenza immobiliare pignorata, per dare

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

inizio alle operazioni di sopralluogo (**cf. ALLEGATO 1**).

Sul posto abbiamo rinvenuto il Sig. *****, nato a Napoli il 23/03/1969, *****, nata a Napoli il 10/08/1967 e *****, nata a Napoli il 14/11/1977 e alla loro presenza ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATI 2-3-4-5**).

In questa sede il Sig***** forniva alla scrivente copia del titolo di provenienza del 2006 e scrittura privata del 28.01.1980 (**cf. ALLEGATI 6-30**).

In data 13.09.2019, alle ore 10,30, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento, in Napoli, Piazza S. Eframio 9, presso il compendio immobiliare pignorato.

Sul posto ho rinvenuto la Sig.ra *****, identificata a mezzo di patente di guida U19435975U, rilasciata in data 13.07.2017, e alla sua presenza ho confrontato la restituzione informatizzata dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi.

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

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (estratti di mappa censuaria, vax, visure, planimetrie attuali e pregresse, estratto ai terreni, estratti del foglio di revisione, del foglio all'impianto e tavole di collegamento per l'esatta identificazione catastale della consistenza immobiliare pignorata (**cf. ALLEGATI 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-33-53**).

Mi sono, altresì, recata presso i servizi demografici del Comune di Napoli per acquisire copia degli estratti di matrimonio e dei certificati di residenza (**cf. ALLEGATI 25-26-27-28-54**) nonché presso la Conservatoria dei RR.II. per effettuare le ispezioni ipotecarie relative ai beni, oggetto di pignoramento, e ai debitori eseguiti (**cf. ALLEGATI 31-32-34-35-59-60**),

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

nonché presso l'Ufficio Condoni di Ponticelli per richiedere e acquisire l'istanza presentata ai sensi della L. 47/85 (cfr. **ALLEGATI 36-37-38-39-40-41-42-43**).

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

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**.

La certificazione risale ad una scrittura privata trascritta in data antecedente di più di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data **8.01.2015**, ai nn. 238/183.

È stata verificata la **completezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della **relazione notarile** del Notaio Maria Landolfo del 24.02.2015.

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Maria Landolfo, contiene il quadro sinottico della provenienza, nel ventennio, a partire dal 28.01.1980 (data del primo titolo anteriore al ventennio: **scrittura privata per notar Renato Ciaccia del 28.01.1980**, trascritto il 22.02.1980 ai nn. 3433/2648 (cfr. **ALLEGATO 24**).

Si riporta la rielaborazione della cronologia degli eventi trascritti in base alla visure effettuate alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli dallo scrivente esperto (cfr. **ALLEGATI 31-32-34-35-59-60**).

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

- A. Appartamento piano primo -Napoli Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9** riportato nel C.F. di Napoli Sezione Urbana SCA al Fl. 22 p.lla 92 **sub.101 (ex scheda n.2711 del 18/04/1979)**,
ctg. A/4, classe 5, scala u, piano 1°, vani 7, R.C Euro 596,51;

CRONISTORIA

DATA	DESCRIZIONE ATTO	PARTI	FORMALITA'	OGGETTO
28/01/1980	Scrittura privata autenticata dal notaio Matteo Ciaccia di Napoli (cfr. ALLEGATO 30)	*** nato a Napoli il 27/02/1938 ***** nata a Napoli il 13/10/1939	Trascrizione: c/o Agenzia del territorio Napoli 1 in data 22/02/1980 nn. 3433/2648 Contro ***** nato a Bagnoli Irpino 01/03/1914	Acquistano rispettivamente la quota di ½ di piena proprietà dell'appartamento punto A (scheda n. 2711 del 18/04/1979)
04/11/1998 Rinnovata in data 21.09.2018 ai nn. 25698/3740	Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo stipulato con atto notarile per notaio Giovanni Esposito del 28/10/1998 rep. 22575 Lit. 400.000.000	***	Iscritta c/o l'agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 04/11/1998 ai nn. 19551/4427 a favore della Banca pop. di Napoli spa in Napoli	Immobile di cui al punto A (scheda 2711 - 18/04/1979) e al punto B (scheda 4948 del 1986)
13/11/2006	Atto di compravendita rep. 6186/1130 per notaio De Dominicis Paola di Napoli (cfr. ALLEGATO 6)	***** nata a Napoli 01/11/1953; **** nato a Napoli il 02/12/1948; ***** nato a Napoli 02/05/1966 ***** che si riservano il diritto di abitazione con diritto di accrescimento	Trascritto: c/o Agenzia del territorio Napoli 1 in data 17/11/2006 ai nn. 52050/23801 Contro *****	Acquistano nuda proprietà: ***** ¼ in comunione dei beni; ***** ¼ in comunione dei beni; ***** ½ in regime di separazione dei beni; dell'appartamento A sub 101
08/01/2007	Decreto ingiuntivo del 7/28 giugno 2007 reso esecutivo il 11/07/2007	***** nata a Napoli il 14/08/1967 in qualità di fideiubenti della *****		
08/08/2007	Ipoteca Giudiziale	Contro ***** ,	Trascritta c/o la conservatoria 08/08/2017 ai nn. 35230/11983 a favore della BNL spa con sede in Roma	Gravante sugli immobili riportato al catasto fabb. Sez. SCA fg. 22 p.lla 92 sub 1 e sull'appartamento descritto alla lettera A sub 101
24/04/2008	Domanda giudiziale concernente revoca di atti soggetti a trascrizione	*****	Trascrizione a favore di Banca BNL spa con sede in Roma nn. 16101/10522	Immobile riportato al catasto fabb. Sez. SCA fg. 22 p.lla 92 sub 1 e sull'appartamento

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

				descritto alla lettera A sub 101
08/03/2010	Sentenza n. 2602/10 resa esecutiva il 02/04/2010			Dichiarazione di inefficacia del contratto di compravendita stipulato in data 13/11/2006
06/07/2010	Domanda giudiziale concernente revoca di atti soggetti a trascrizione	Contro *****	Trascrizione a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa con sede in Siena	Immobile riportato al catasto fabb. Sez. Sca fg. 22 p.lla 92 sub 1 e sull'appartamento descritto alla lettera A – sub 101
11/07/2010	Decesso Aiello Alberto			Consolidamento in capo a ***** del diritto di abitazione
03/12/2013	Annotamento di inefficacia	nei confronti della BNL spa	Annotamento a margine del 3/12/2013 nn. 35324/7148	Inefficacia dell'atto di compravendita per notaio de Dominicis Paola del 13/11/2016
08/01/2015	Verbale di pignoramento immobili	Contro *****	Trascritto c/o Agenzia del territorio Napoli 1 in data 08/01/2015 nn. 238/183 a favore della BNL spa	Immobile di cui al punto A (f. sca/22, p.lla 92, sub 101) e al punto B (Sca/22, p.lla 92, sub 3)

Il diritto di abitazione, oggetto di riserva con atto di compravendita del 13/11/2006 rep. 6186/1130 per notaio De Dominicis Paola di Napoli, si è consolidato in capo a ***** , con il decesso di ***** , in data 11/07/2010.

Tale diritto non poteva essere oggetto di pignoramento in linea con quanto stabilito dal codice civile (cfr. artt. 2810/2814/2815 e 2816).

Il creditore precedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'intera proprietà del bene venduto, a seguito dell'esercizio vittorioso dell'azione revocatoria (art. 2901 c.c.); con la dichiarazione dell'inefficacia relativa dell'atto di compravendita, il pignoramento ha, pertanto, ad oggetto la proprietà nei confronti degli attuali terzi proprietari ai sensi dell'art. 602 c.p.c. (cfr tabella).

Al titolare del diritto di abitazione, debitore principale del creditore pignorante, pertanto, è stato notificato il pignoramento, congiuntamente ai terzi proprietari.

Si aggiunge che il diritto di abitazione è inopponibile al creditore pignorante e ai terzi, in virtù dall'annotazione della sentenza di revoca (art. 2655 c.c., domanda di revocatoria del 24/04/2008) trascritta in margine alla trascrizione dell'atto revocato.

Oggetto di stima è l'immobile scevro dal diritto di abitazione.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI

dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

- B.** Comune di Napoli (NA): Locale Negozio-deposito in Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, riportato nel C.F. di Napoli Sezione Urbana SCA, Fl. 22 p.la 92 **sub. 3**, ctg. C/1, classe 3, piano terra, metri quadri 466, r.c. Euro 11.335,51 giusta variazione di classamento del 12/11/2012 prot. N.NA0591982, derivante della destinazione da negozio a laboratorio del 26/01/2012 prot. N.NA0049361 a sua volta originato dalla soppressione del Fl.22, p.la 92 **sub.2** giusta variazione della destinazione da laboratorio a negozio del 27/04/2010 ,prot. n. Na0376285 quest'ultimo originato dalla soppressione del **sub 1** giusta variazione **n.4948 del 1986** che a sua volta varia la **scheda n.2710 del 18/04/1979**.

DATA	DESCRIZIONE ATTO	PARTI	FORMALITA'	OGGETTO
28/01/1980	Scrittura privata autenticata dal notaio Matteo Ciaccia di Napoli	*****	Trascritto: c/o Agenzia del territorio Napoli 1 in data 22/02/1980 nn. 3433/2648 ***** nato a Bagnoli Irpino 01/03/1914	Acquistano rispettivamente la quota di ½ di piena proprietà del negozio punto B (scheda n. 2710 del 18/04/1979)
04/11/1998 Rinnovata in data 21.09.2018 ai nn. 25698/3740	Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo stipulato con atto notarile per notaio Giovanna Esposito del 28/10/1998 rep. 22575 Lit. 400.000.000	*****	Iscritta c/o l'agenzia del Territorio di Napoli 1 in data 04/11/1998 ai nn. 19551/4427 a favore della Banca pop. Di Napoli spa in Napoli	Immobile di cui al punto A (scheda 2711 - 18/04/1979) e al punto B (scheda 4948 del 1986)
13/11/2006	Atto di compravendita rep. 6186/1130 per notaio De Dominicis Paola di Napoli	*****	Trascritto: c/o Agenzia del territorio Napoli 1 in data 17/11/2006 ai nn. 52051/23802 Contro *****	Acquistano piena proprietà: ***** ¼ in comunione dei beni; ***** ¼ in comunione dei beni; ***** ½ in regime di separazione dei beni; del negozio punto B –sub 1
11/07/2007	Decreto ingiuntivo esecutivo	*****		
24/04/2008	Domanda giudiziale concernente revoca di atti soggetti a trascrizione	*****	Trascrizione a favore di Banca BNL spa con sede in Roma	Immobile riportato al catasto fabb. Sez. Sca fg. 22 p.la 92 sub 1 (descritto sotto la lettera B) e sull'appartamento descritto alla lettera A – sub 101
08/03/2010	Sentenza n. 2602/10			Dichiarazione di inefficacia del contratto di

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

	Resa esecutiva il 02/04/2010			compravendita stipulato in data 13/11/2006
06/07/2010	Domanda giudiziale concernente revoca di atti soggetti a trascrizione	*****	Trascrizione a favore di Banca Monte Paschi di Siena spa con sede in Siena	Immobile riportato al catasto fabb. Sez. Sca fg. 22 p.la 92 sub 1 (descritto sotto la lettera B) e sull'appartamento descritto alla lettera A – sub 101
03/12/2013	Annotamento di inefficacia	Nei confronti della BNL spa	Annotamento a margine del 3/12/2013 nn. 35324/7148	Inefficacia dell'atto di compravendita per notaio de Dominicis Paola del 13/11/2016
08/01/2015	Verbale di pignoramento immobili	*****,	Trascritto c/o Agenzia del territorio Napoli 1 in data 08/01/2015 nn. 238/183 a favore della BNL spa	Immobile di cui al punto A (f. sca/22,.lla92, sub 101) e al punto B (Sca/22, p..la 92, sub 3)

Il creditore ha sottoposto ad esecuzione forzata la proprietà del bene venduto, a seguito dell'esercizio vittorioso dell'azione revocatoria (art. 2901 c.c.); con la dichiarazione dell'inefficacia relativa dell'atto di compravendita del 2006, il pignoramento ha, pertanto, ad oggetto la proprietà nei confronti degli attuali terzi proprietari ai sensi dell'artt. 602 c.p.c. (cfr tabella).

L'atto di compravendita del 13/11/2006 per notaio De Dominicis Paola, avente ad oggetto il trasferimento di due unità immobiliari urbane sub 101 e sub 1 (attuale sub 3) è corredato da due note di trascrizione (cfr. ALLEGATO 6), considerato che solo a margine di una delle due trascrizioni dell'atto di compravendita del 13/11/2006 per notaio De Dominicis Paola, e, precisamente quella avente ad oggetto il sub 101, risulta annotazione di inefficacia del 03/12/2013 ai nn. 35324/7148, si ritiene che per completezza e per continuità delle trascrizioni anche il sub 1 (oggetto della suindicata compravendita - attuale sub 3 pignorato) debba essere annotato di inefficacia. Ci si rimette al G.E. per le determinazioni che riterrà più opportune.

Per completezza e per motivi urbanistici sono stati altresì acquisiti dallo scrivente ausiliario:

- Trascrizione nn. 4903/3867 del 13.03.1980 della denuncia di successione del Sig. ***** deceduto in Napoli il 13.10.1953 (cfr. ALLEGATO 32);

- compravendita del 22.06.1947 per notar Luigi Novia con cui ***** vendeva a ***** il terreno di circa 845 metri *composto di tre bracci...* (ALLEGATO N. 48).

Si fa presente, solo ai fini fiscali, che non vi è dichiarazione di successione di *****.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale ne l'estratto catastale storico relativi alle due unità immobiliari urbane subastate che lo scrivente ausiliario ha acquisito e allegato alla presente relazione (7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-33-53).

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali storici e attuali.

Il creditore precedente non ha depositato gli estratti per riassunto di matrimonio con annotazioni marginali che lo scrivente esperto ha acquisito e allegato al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATI 25-26-54), che certificano:

- che il Sig. *****, nato a Napoli il 2.12.1948 e la Sig.ra *****, nata a Napoli il 1.11.1953, hanno contratto tra loro matrimonio in data 19.04.1975 – Annotazioni nessuna. Ciò sta a significare che i coniugi si trovavano, al momento dell'acquisto degli immobili pignorati (17.11.2006), in regime di comunione dei beni.

- che il Sig. *****, nato a Napoli il 2.05.1966 e la Sig.ra ***** nata a Napoli il 10.08.1967 hanno contratto tra loro matrimonio in data 28.07.1990. In calce al certificato è riportato che, con atto del 30.04.1999, rep. 17897, a rogito del Notaio Loredana Grimaldi, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, ai sensi degli artt. 162 e 215 del codice civile annotato l'8.09.2000. Con provvedimento del Tribunale di Napoli n. 16318/2014 dell'11.07.2014 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi, data di annotazione 17.05.2016. Con sentenza del Tribunale di Napoli n. 6758/2016 in data 11.05.2016 è stata dichiarata cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto, data annotazione 8.03.2017, ciò sta a significare che i coniugi si trovavano, al momento dell'acquisto degli immobili pignorati (17.11.2006), in regime di separazione dei beni.

-che ***** hanno contratto tra loro matrimonio in data 11.10.1966, annotazioni nessuna per cui al momento dell'acquisto (1980) il regime era di comunione legale dei beni.

Si fa presente che la vax catastale allegata alla relazione notarile non corrisponde all'area in cui è dislocato il corpo di fabbrica oggetto della presente disamina.

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

La consistenza immobiliare, oggetto del pignoramento, è la seguente:

“... 1. quota pari ad 1/1 della **piena proprietà** di appartamento sito nel Comune di Napoli, Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9 N.C.E.U. Sez. SCA, fg.22, p.lla 92, **sub. 101**, nat. A4, vani 7,00 piano 1, sc.U, relativamente al quale i Sigg.ri ***** (**quota 1/2**) nato a Napoli il 2 maggio 1966 (...) ed i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, ***** (**quota 1/4**) nato a Napoli il 2 dicembre 1948 e ***** (**quota 1/4**) nata a Napoli il 1 novembre 1953 sono **nudi proprietari** e la Sig.ra ***** nata a Napoli il 13 ottobre 1939 è **usufruttuaria**;

2. quota pari ad 1/1 della **piena proprietà** di negozio sito nel Comune di Napoli, Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9 N.C.E.U. Sez. SCA, fg. 22, p.la 92, **sub 3** (ex sub. 1), cat.C1, mq.466,00, p.terreno in comproprietà dei Sigg.ri ***** (**quota 1/4**) nato a Napoli il 2 dicembre 1948 (Cod. Fisc. *****) e ***** (**quota 1/4**) nata a Napoli il 1 novembre 1953 (Cod. Fisc. *****), coniugi in regime di comunione legale dei beni, e del Sig. ***** (quota 1/2) nato a Napoli il 2 maggio 1966 ... (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento **1/1**, relativamente agli immobili suindicati, corrispondono a quello in titolarità degli originari proprietari in forza dell'annotazione trascritta della sentenza n. 2602/10, resa esecutiva il 02/04/2010, della dichiarazione di inefficacia del contratto di compravendita stipulato in data 13/11/2006. Come suindicato però si è dell'opinione che si debba estendere tale annotazione anche alla trascrizione che ha per oggetto il sub 1 dell'atto di compravendita del 13/11/2006 per notaio De Dominicis Paola.

Solo per precisione si dà comunque altresì atto che nell'ipotesi di vendita degli immobili subastati, per la continuità delle trascrizione, si procederà alla trascrizione contro ******ela* per le quote indicate nell'atto di compravendita del 2006.

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

Si è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”.

I dati catastali attuali, indicati in pignoramento, non identificano univocamente la porzione immobiliare staggita:

Il Foglio della Sezione Sca (22) e la particella (92) che contraddistinguono gli immobili oggetto di pignoramento, al Catasto Urbano, identificano altro fabbricato dislocato in un'altra zona della quartiere SCA (**cf. ALLEGATO 23**). I dati corretti sono:

- Foglio Sca/**21** e particella **93**.

L'errore nasce *d'ufficio*.

L'attuale immobile **SCA/22, p.lla 92, sub 3** (pignorato) deriva dalla originaria scheda individuata con prot.n. 2710/79 senza dati catastali. La scheda non fu più rinvenuta in atti per cui la parte presentò una variazione della suindicata scheda con prot. 4948/86, a tale variazione l'ufficio attribuì, erroneamente, Sca/22, p.lla 92, sub 1 →sub 2→sub 3, stesso

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

dicasi per l'altro immobile oggetto di pignoramento, identificato in origine con scheda n. 2711/79 → Sca/22, p.lla 92, sub 101.

Considerato dunque che le unità immobiliari subastate vengono identificate erroneamente da: SCA/22, p.lla 92 mentre, di fatto, esse insistono su SCA/21, p.lla 93 che identifica il fabbricato di cui esse sono parte, si ritiene che sia necessario:

- **effettuare istanza all'Agenzia del Territorio di rettifica, con procedura Docfa, della particella identificativa, da Sca/22, p.lla 92 a SCA/21, p.lla 93.**

Ci si rimette, comunque, alle determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

Inoltre, occorre aggiungere, come meglio specificato in seguito, che le planimetrie catastali attuali non sono rispondenti alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

La consistenza immobiliare pignorata rimanda a due unità immobiliari (piano terra e piano primo) mentre attualmente essa è frazionata in 4 unità distinte e separate, con accessi indipendenti.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato, oggetto di pignoramento, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione delle foto satellitare, reperita sul web, con l'estratto di mappa catastale elaborata dalla SOGEI (cfr. ALLEGATO 47).

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



foglio 56 (all. b), p.lla 93 che identifica il fabbricato, oggetto di pignoramento al catasto terreni. – Catasto Urbano Sca/21, p.lla 93

Sono stati acquisiti, per una migliore identificazione del fabbricato, di cui sono parte gli immobile “de quo”, la vax catastale e gli estratti di mappa attuali e storici nonché le tavole di collegamento (cfr. ALLEGATI 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-33-53).

I beni pignorati **non** sono interessati da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**. Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato in situ, delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, dell'istanza di condono presentata per le due unità immobiliari pignorate, della normativa urbanistica di zona, della attuale **suddivisione catastale** del compendio immobiliare pignorato, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurare la **maggior appetibilità del compendio immobiliare subastato, di procedere alla formazione di due lotti**, così come di seguito indicato, e, precisamente:

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

***LOTTO 1** : piena proprietà dell'immobile sito al **piano terra** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframio Vecchio n. 9/13 Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 3**.

***LOTTO 2** : piena proprietà dell'immobile sito al **piano primo** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframio Vecchio n. 9/13: Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 101**.

LOTTO 1 – PIANO TERRA sub 3

Trattasi dell'intero piano terra del corpo di fabbrica, sito in Napoli, facente parte del complesso immobiliare avente accesso dai civici 13, 9 e altro ingresso s.n.c. di Piazza S. Eframio Vecchio.

Confini

- *****

Estremi catastali

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 3**, zona censuaria 3, categoria **C/1**, classe 3, consistenza 466 mq., sup. catastale totale 493 mq., rendita Euro 11.335,51, indirizzo Piazza Sant'Eframio Vecchio n. 9, piano T, intestato a *****, proprietà per 250/1000 e a ***** , proprietà per 500/1000, a ***** , proprietà per 250/1000 (**cfr. ALLEGATI 8-9**).

LOTTO 2 – PIANO PRIMO sub 101

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Trattasi dell'intero piano primo del corpo di fabbrica, sito in Napoli, facente parte del complesso immobiliare avente accesso dai civici 13, 9 e altro ingresso s.n.c. di Piazza S. Eframo Vecchio.

La consistenza immobiliare pignorata, insieme alle parti esterne, confina a:

- *****

Estremi catastali

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 101**, zona censuaria 3, categoria **A/4**, classe 5, consistenza 7 vani, totale 181 mq., escluse aree scoperte 166 mq., rendita Euro 596,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano 1, scala U, intestato a *****, nato a Napoli il 27.02.1938, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento a *****, nata a Napoli il 1.11.1953, nuda proprietà per 250/1000, a *****, nato a Napoli il 2.05.1966, nuda proprietà per 500/1000, a *****, nato a Napoli il 2.12.1948, nuda proprietà per 250/1000, a *****, nata a Napoli il 13.10.1939, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento (**cf. ALLEGATI 13-14**).

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

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, è attualmente identificato dai due subalterni che individuano il piano terra e il primo piano dello stabile.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

1. quota pari ad 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Napoli, Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9 - N.C.E.U. Sez. SCA, fg.22, p.lla 92, **sub. 101**, nat. A4, vani 7,00 **piano 1**;
2. quota pari ad 1/1 della piena proprietà del negozio sito nel Comune di Napoli, Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9 - N.C.E.U. Sez. SCA, fg. 22, p.lla 92, **sub 3** (ex sub. 2 già sub. 1), cat.C1, mq.466,00, **piano terra**.

Come suindicato, i dati catastali, indicati in pignoramento, corrispondenti a quelli attuali, identificano due distinte unità immobiliari (piano terra e piano primo) non rispondenti alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

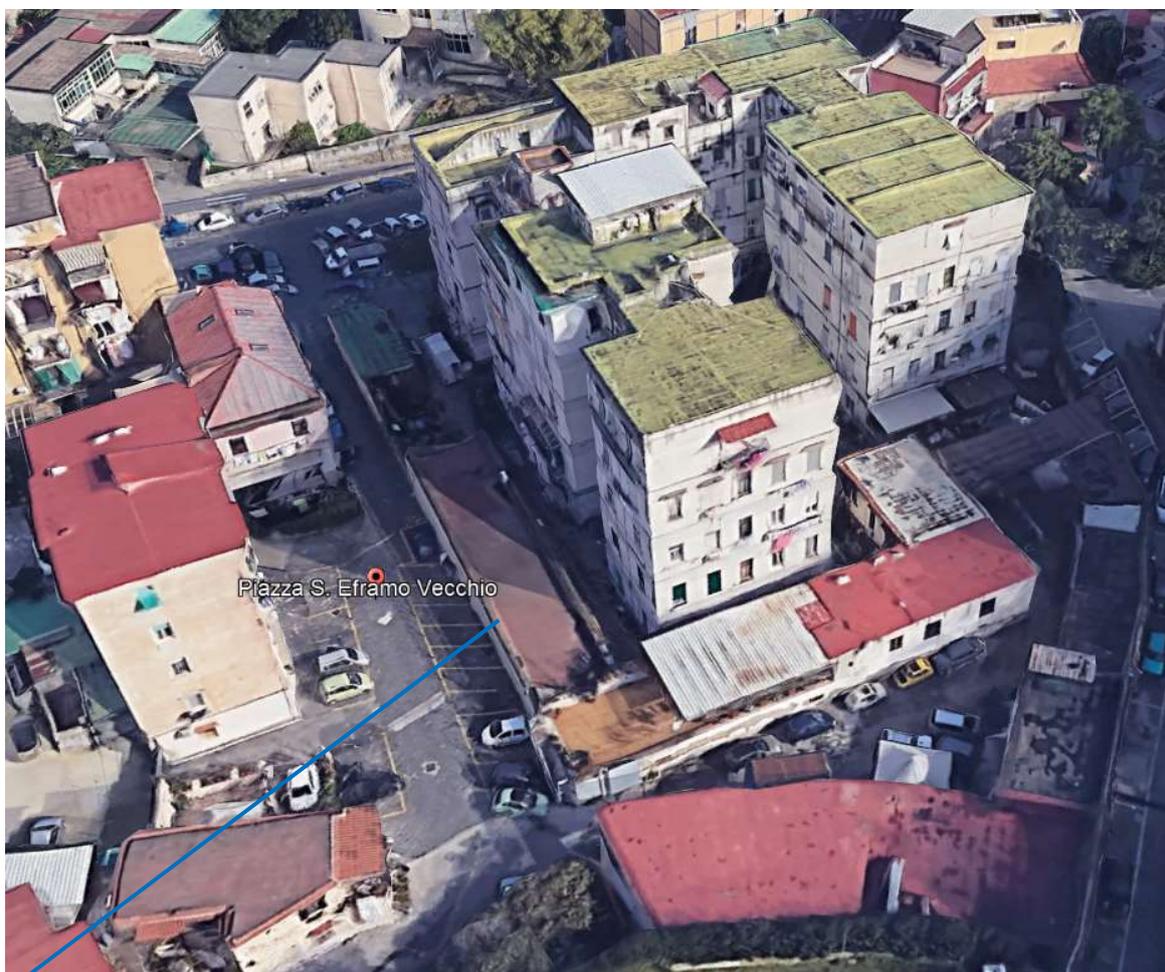
La consistenza immobiliare, contenuta nel pignoramento, che rinvia a **due** unità immobiliari (piano terra e piano primo), attualmente, è frazionata sul piano fisico, in **quattro** porzioni immobiliari e precisamente:

- 1) ludoteca (sub 3), piano terra;
- 2) deposito (sub 3), piano terra;
- 3) appartamento che si articola su due livelli (sub 3 e sub 101) piano terra e primo;
- 4) appartamento (sub 101) piano primo.

Tenuto conto dell'attuale suddivisione catastale dei cespiti (così come pignorato) e così come indicato nell'istanza di condono (**due** unità immobiliari dislocate rispettivamente al piano terra e al piano primo - **cfr. ALLEGATI 39-40-41-42-43**), considerata altresì la normativa urbanistica di zona, al fine di non pregiudicare l'esito positivo

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



Corpo di fabbrica oggetto di pignoramento.

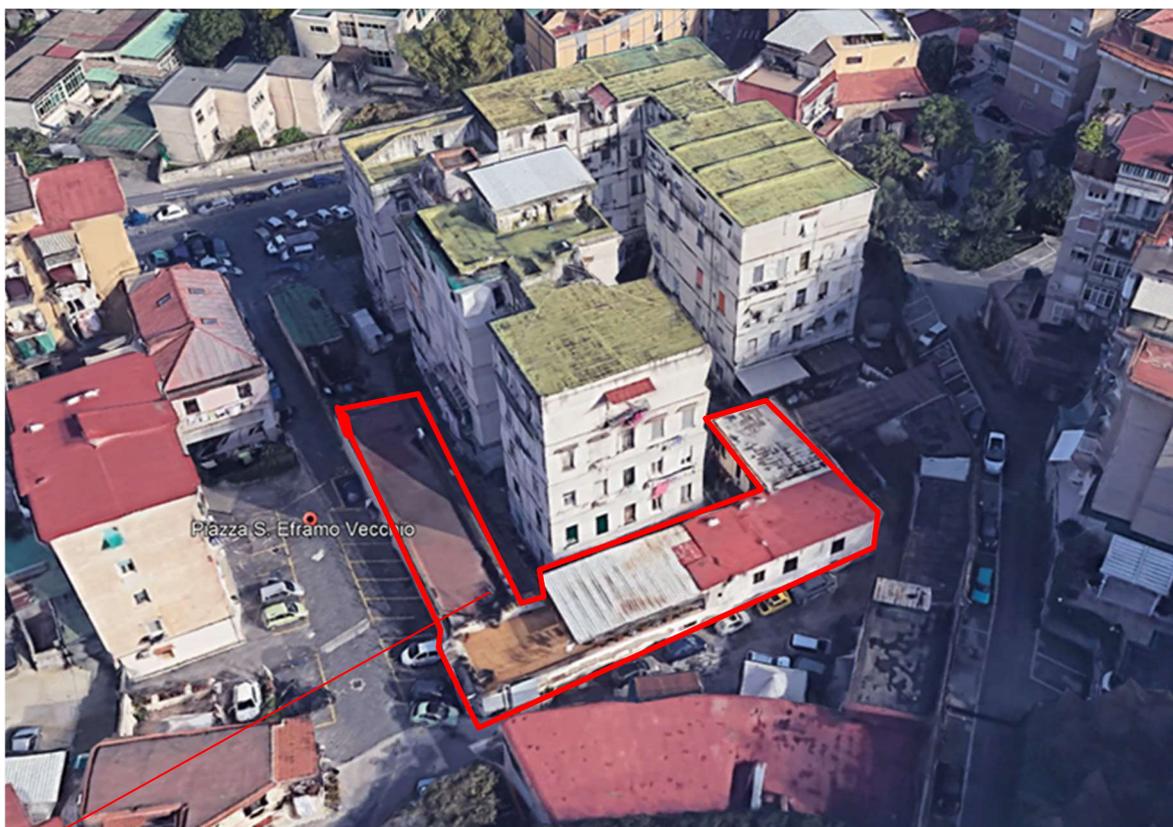
dell'eventuale rilascio della concessione in sanatoria per gli abusi commessi e dunque al fine di non compromettere in maniera irreversibile la eventuale legittimità urbanistica futura dei beni pignorati, beni che in caso contrario (ossia venduti così come oggi di fatto sono frazionati) potrebbero avere difficoltà a circolare liberamente sul mercato, lo scrivente ausiliario ritiene opportuno procedere alla formazione di **due** lotti così come di seguito indicato:

***LOTTO 1** : piena proprietà dell'immobile sito al **piano terra** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9/13 - Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 3**.

***LOTTO 2** : piena proprietà dell'immobile sito al **piano primo** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9/13- Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 101**.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



Fabbricato di cui sono parte i lotti staggiti – immagine acquisita da Google Earth

LOTTO 1 : piena proprietà dell'immobile sito al **piano terra** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9 Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 3**.

Il corpo di fabbrica pignorato è parte del supercondominio che ha accesso dai civici 9 e 13 di Piazza S. Eframo Vecchio. Trattasi dell'intero piano terra dello stabile, avente accesso principale dal viale privato che si diparte dal civico contrassegnato dal numero 13 nonché dal cortile del civico 9 di Piazza Sant'Eframo, anche se quest'ultimo attualmente è delimitato da un cancello privato.

Si fa presente che per accedere all'immobile subastato occorre dunque attraversare l'area di pertinenza della particella 94 di cui è parte il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato pignorato e, da colloquio intercorso con l'amministratore del condominio, è

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

emerso che al fabbricato pignorato che insiste sulla particella 93 è comunque riservato il camminamento e il passaggio per le attività di carico e scarico merci.

A tale riguardo il titolo di provenienza del terreno, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato pignorato, acquisito e allegato, dallo scrivente ausiliario, al presente elaborato peritale (atto Luigi Novia del 1947 - **cfr. ALLEGATO 48**) descrive tra i confini del suolo oggetto di compravendita *spiazzo comune a tutti i condomini antistante al cancello al lato destro di chi guarda dalla piazza l'intero fabbricato* tale atto per precisione rimanda anche ad un grafico allegato alla perizia dell'ing. Ferdinando Licenziati, depositato presso il notaio De Vivo Michele con verbale del 31 agosto 1922 per la divisione degli eredi di Sangiovanni Achille, stipulata con atto 14 maggio 1923 del detto Notaio.



civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio

accesso al deposito

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



civico 9 di Piazza Sant'Eframo Vecchio

Come suindicato l'immobile al piano terra si presenta attualmente frazionato, sul piano fisico, in **tre** unità immobiliari autonome, rispettivamente, adibite a *ludoteca*, *deposito* e a *porzione di appartamento* come da schema distributivo allegato (**cf. ALLEGATO 49**).

Ludoteca

Trattasi della porzione immobiliare, avente accesso principale dalla prima porta posta a destra, di fronte, al viale interno per chi entra dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio e accesso secondario posto sul prospetto interno, a sud-est, munito di serranda avvolgibile.

La ludoteca si compone di: ingresso e angolo cottura, sala da pranzo, due sale adibite ad area giochi, disimpegno da cui si ha accesso ai bagni, al guardaroba e al ripostiglio.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:

l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e di climatizzazione, apparentemente in disuso.

Le pareti sono tinteggiate fatta eccezione del bagno e, in parte, dell'angolo cottura le cui pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura.

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

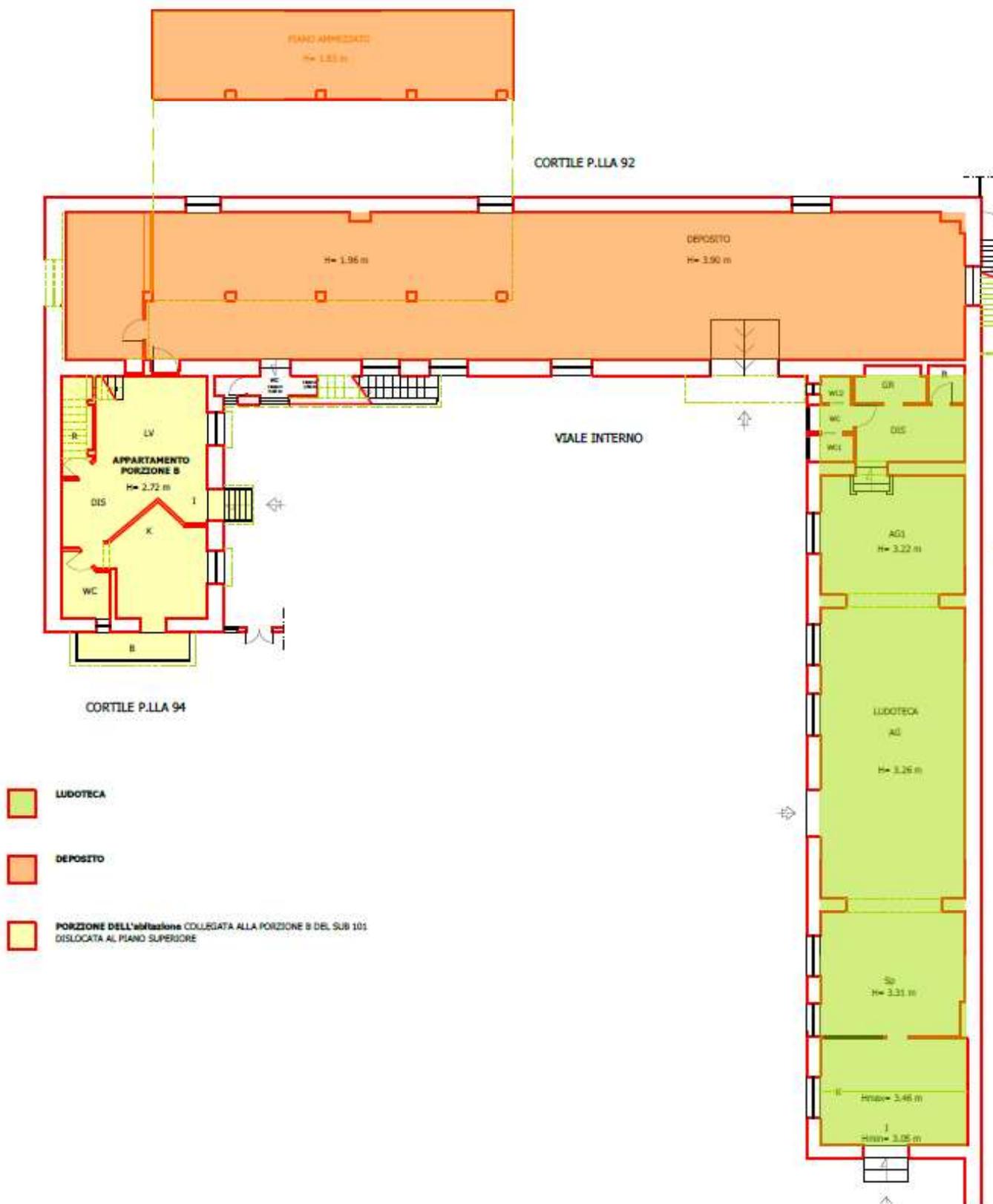
Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta fatta eccezione del disimpegno, del guardaroba e del ripostiglio.

L'esposizione prevalente è a Sud-Est.

Lo stato di manutenzione è discreto, con rifiniture di tipo commerciale.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



Ingresso principale all'area adibita a ludoteca



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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Considerata la copertura a falde inclinate, nel primo vano, per chi entra dall'ingresso principale, l'altezza interna varia da un massimo di ml 3.46 in corrispondenza della linea di colmo ad un minimo di ml 3.05 in corrispondenza delle linee di gronda; nelle restanti aree l'altezza interna varia da un massimo di ml 3.31 in corrispondenza della sala da pranzo ad un minimo di ml 3.22 in corrispondenza dell'area giochi.

Deposito

Trattasi della porzione immobiliare avente accesso dalla porta posta in fondo al viale interno percorrendolo in asse con l'ingresso contrassegnato dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio.

L'unità immobiliare si compone di un grande ambiente provvisto di un ammezzato, un vano sul retro e un bagno dislocato nel vano sottoscala.

L'ammezzato, che copre in parte, in proiezione verticale l'ambiente del deposito, non è munito di scala di collegamento ed è costituito da un unico ambiente di altezza interna di ml 1,83 mentre dall'intradosso esso misura ml 1,96.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta.

L'esposizione prevalente è a nord – est e sud-ovest.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare “de quo”, sono: l'impianto elettrico e idrico-sanitario, in disuso e non funzionanti.

L'immobile versa in uno stato di abbandono, con problemi di umidità. Le pareti presentano segni di polverizzazione e distacco delle pitture ad eccezione delle pareti del bagno che sono rivestite in piastrelle in monocottura.



Accesso al deposito

L'immobile è pavimentato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è scadente occorrono lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

L'altezza interna è di ml 3.90.



Porzione di abitazione – piano terra

Trattasi della porzione dell'unità immobiliare adibita ad appartamento, dislocata al piano rialzato, avente accesso dalla porta posta in fondo a sinistra per chi entra dall'ingresso contrassegnato dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio, percorrendo tutto il viale interno e, precisamente, in fondo, a sinistra con la porta ubicata sulla destra.

Attualmente tale consistenza immobiliare è collegata alla porzione di appartamento dislocata al piano primo dello stesso fabbricato.

L'unità immobiliare si compone, a tale livello, di: un ingresso-living, cucina, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il piano primo.

È parte integrante dell'immobile un balcone a livello prospiciente il cortile avente accesso dal civico 9 di Piazza Sant'Eframo Vecchio (p.lla 94).

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

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta con eccezione del ripostiglio.

L'esposizione prevalente è a nord-est e nord-ovest.

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

L'altezza interna, al piano rialzato, è di ml 2,72.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico dell'intera unità immobiliare sita al piano terra (cfr. ALLEGATI 2-3).



Accesso all'appartamento – piano rialzato



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

Si fa presente che nella formazione del lotto 1 occorre considerare l'eliminazione della scala interna e la ricostituzione della relativa porzione di solaio al fine di rendere completamente autonomi il lotto 1 e il lotto 2.

Confini

• *****

Estremi catastali

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 3**, zona censuaria 3, categoria **C/1**, classe 3, consistenza 466 mq., sup. catastale totale 493 mq., rendita Euro 11.335,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano T, intestato a Cappelli Amelia, nata a Napoli il 1.11.1953, proprietà per 250/1000 e a De Notaris Fortunato, nato a Napoli il 2.05.1966, proprietà per 500/1000, a Di Bernardo Enrico, nato a Napoli il 2.12.1948, proprietà per 250/1000 (cfr. **ALLEGATI 8-9**).

La superficie calpestabile dell'intero piano terra misura **mq 422,92** (comprensiva della superficie relativa al piano ammezzato).

La superficie globale lorda = mq 469,60 (esclusa la superficie globale lorda del soppalco – deposito di mq. 43,46).

L'altezza interna varia da un minimo di **ml 3.05** ad un massimo di **ml 3.90**.

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

100% per la Sl = superficie lorda coperta;

La superficie scoperta non verrà considerata perché illegittima.

LOTTO 2 : piena proprietà dell'immobile sito al **piano primo** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9: Catasto Fabbricati : SCA/22, p.IIa 92, **sub 101**

Trattasi dell'intero piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dall'ingresso contrassegnato dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio e, presumibilmente, anche dal cortile del civico 9, anche se attualmente esso è delimitato da un cancello privato.

La consistenza immobiliare al piano primo si presenta attualmente frazionata in **due** unità immobiliari autonome adibite ad appartamento: immobile A e Porzione B (collegata al piano sottostante), come da schema grafico d'insieme allegato (cfr. **ALLEGATO 50**).

Per quanto riguarda il diritto di passaggio dal viale interno che si diparte dal civico 13 vale tutto quanto detto precedentemente.

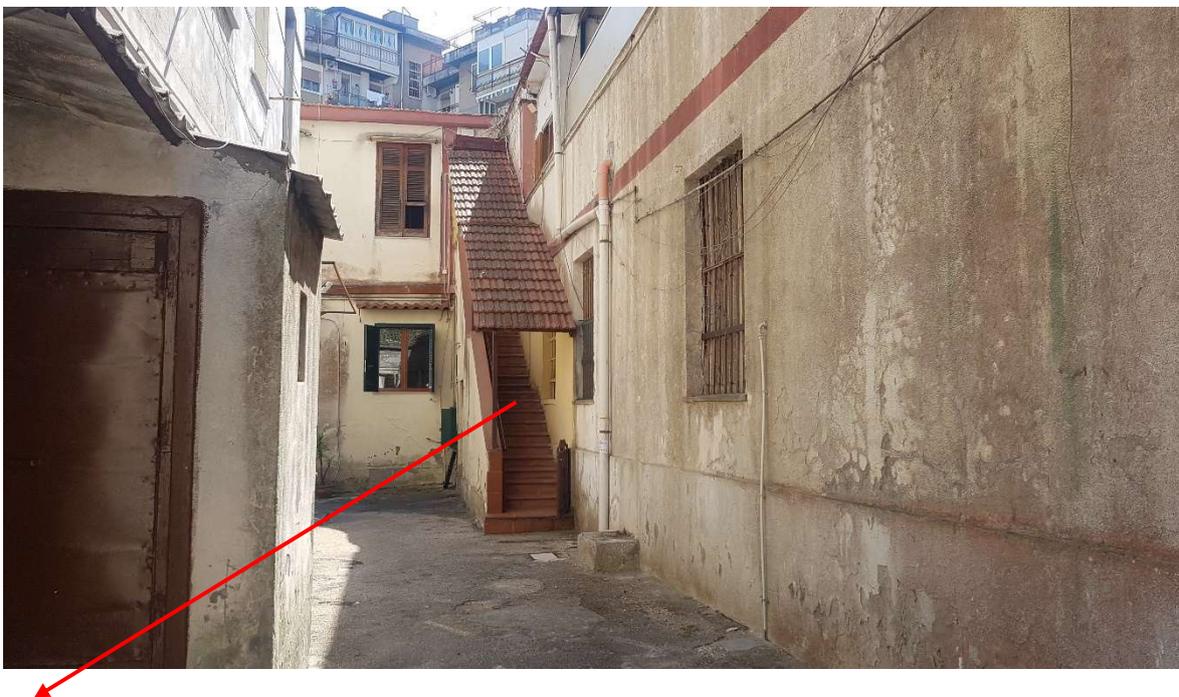
Immobile A

L'immobile ha accesso dalla rampa scale che si diparte dal viale interno al complesso immobiliare a cui si accede dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio e precisamente

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

dalla rampa scale poste a destra per chi percorre il viale che è in asse con l'ingresso fino in fondo e svoltando a sinistra come da grafico allegato.



Accesso alla rampa di adduzione all'immobile A sito al piano primo.

L'immobile si compone di: corridoio, cucina, sala da pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

È parte integrante dello stesso un ampio terrazzo che ricopre l'intera superficie del piano terra dello stabile.

Il terrazzo si sviluppa in due bracci uno a livello, in parte coperto da una tettoia, ed un altro posto ad una quota leggermente inferiore.

La porzione di terrazzo a livello è accessibile anche da una scala esterna in ferro (presumibilmente abusiva) che si diparte da Piazza Sant'Eframo Vecchio (p.lla 91).

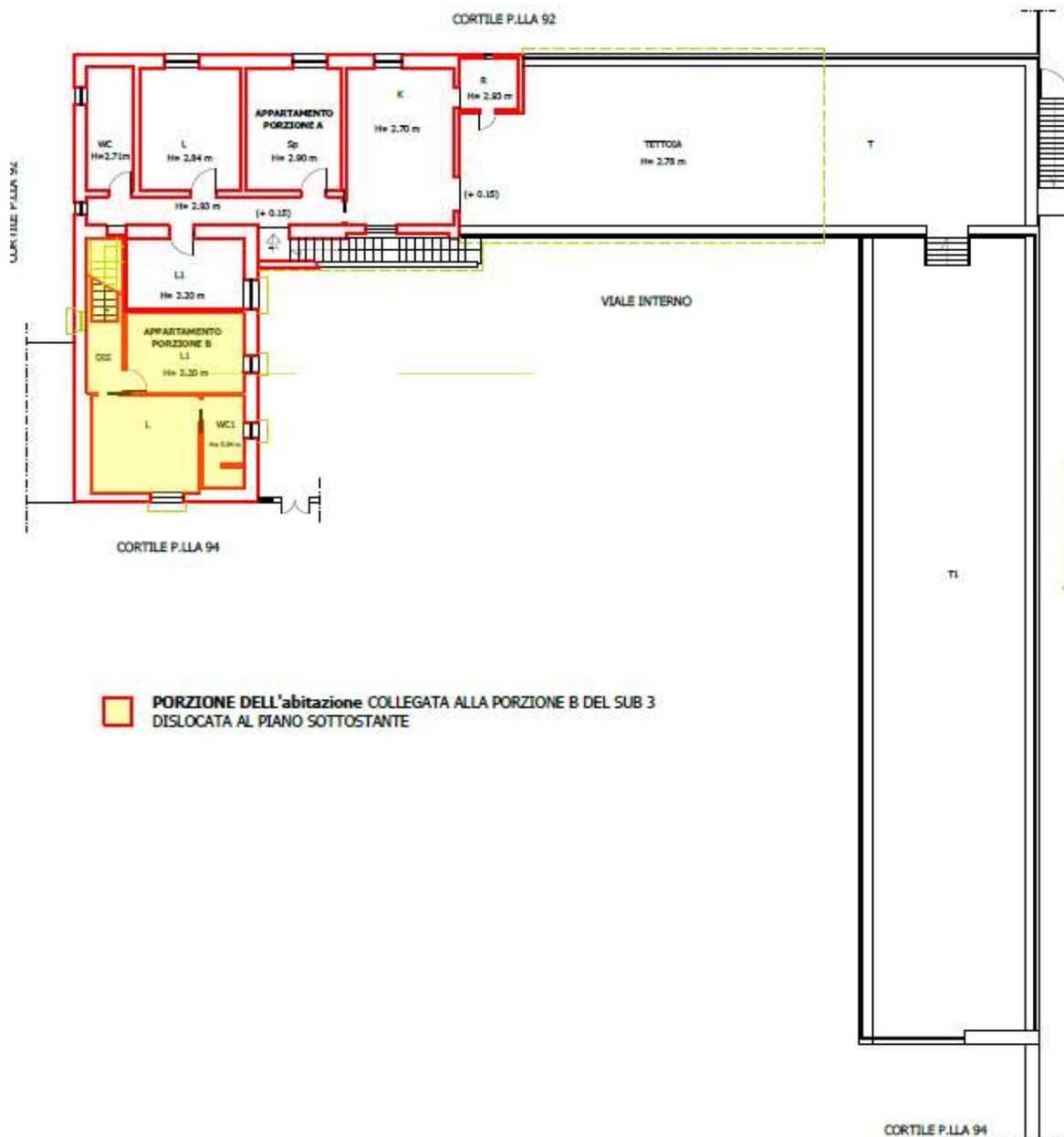
Il terrazzo è prospiciente il viale interno accessibile da Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 13 (p.lla 94), la p.lla 92 e la p.lla 91.

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



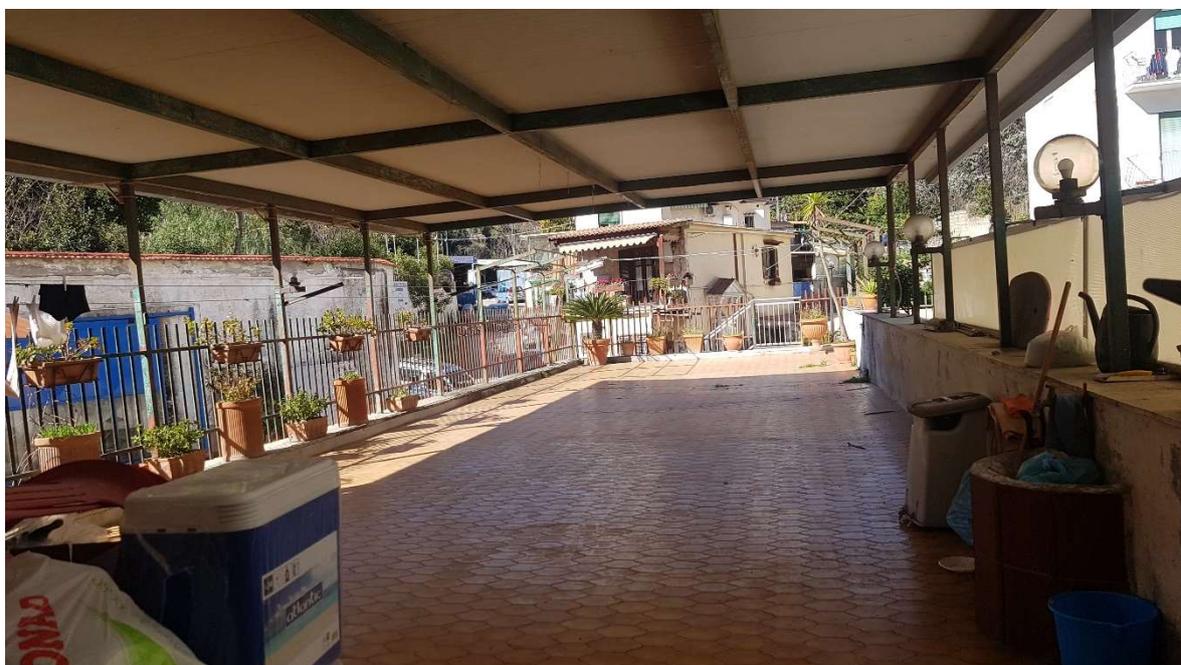
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.
 Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta.
 L'esposizione prevalente è a Nord-Ovest, Sud –Ovest e Nord-Est.
 Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, con rifiniture di uso comune.
 L'altezza interna varia da un minimo di ml 2.70, in corrispondenza della cucina, ad un massimo di ml 2,93 in corrispondenza del corridoio e del ripostiglio.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



Appartamento A posto al piano primo



Terrazzo



Scale di collegamento interne all' appartamento B da rimuovere per ristabilire la completa autonomia tra i due piani terra e primo.

Porzione B

Trattasi della porzione adiacente l'immobile A, avente accesso dal piano sottostante e precisamente dalla porzione B (precedentemente descritta appartenente a lotto 1) dislocata al piano rialzato, attraverso la scala di collegamento interna all'appartamento.

L'immobile si compone, al piano primo, di: disimpegno, due camere da letto e bagno.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e citofonico.

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

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta.

L'esposizione prevalente è a Nord-Ovest.

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

L'altezza interna della porzione di appartamento varia da un minimo di ml 3.04 in corrispondenza del bagno ad un massimo di ml 3.20 negli altri ambienti.



Porzione B dell'unità immobiliare posta al piano primo

Vengono allegati al presente elaborato peritale: planimetria dello stato attuale dei luoghi e rilievo fotografico (cfr. ALLEGATI 4-5).

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

Confini

- *****

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 101**, zona censuaria 3, categoria **A/4**, classe 5, consistenza 7 vani, totale 181 mq., escluse aree scoperte 166 mq., rendita Euro 596,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano 1, scala U, intestato a *****, nato a Napoli il 27.02.1938, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento, a ***** nata a Napoli il 1.11.1953, nuda proprietà per 250/1000, a *****, nato a Napoli il 2.05.1966, nuda proprietà per 500/1000, a Di ***** nato a Napoli il 2.12.1948, nuda proprietà per 250/1000, a *****, nata a Napoli il 13.10.1939, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento (cfr. ALLEGATI 13-14).

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare suindicata misura **mq. 124,44**.
La superficie globale lorda = **mq 157,77** (esclusa l'ingombro della scala esterna)
La superficie terrazzata = **mq 319,72**.
L'altezza interna varia da un minimo di **ml 2,70** ad un massimo di **mq 3,20**.

I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali sono i seguenti:
100% per la Sl = superficie lorda coperta;

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

T = terrazzi e logge 35% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%.

Le modalità di determinazione della superficie commerciale dell'immobile verranno chiarite al paragrafo "11" della seguente relazione al quale si rimanda integralmente.

Anche in questo caso si fa presente che nella formazione del lotto 2 occorre considerare l'eliminazione della scala interna e la ricostituzione della relativa porzione di solaio al fine di rendere completamente autonomi il lotto 1 e il lotto 2.

Lo stabile, oggetto di pignoramento, si compone di due piani fuori terra.

La costruzione è mista c.a. e muratura, rifinita con intonaco tinteggiato e si articola su due livelli: piano terra e piano primo. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni è in parte discreto e in altre parti pessimo.

Il fabbricato non è provvisto di portineria ed è parte del complesso immobiliare accessibile dall'ingresso contraddistinto dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio nonché dal civico 9.

L'area è densamente urbanizzata, come di seguito georeferenziato, sono presenti negozi, scuole, ospedali, luoghi di ristoro, chiese, tra cui la chiesa di Sant'Eframo Vecchio, di antichissima fondazione.

Inoltre, la zona è servita dai mezzi di trasporto, metropolitane ed è ben collegata al sistema viario generale.

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile "de quo" è un antico fabbricato in muratura edificato tra il 1956 e il 1957.

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

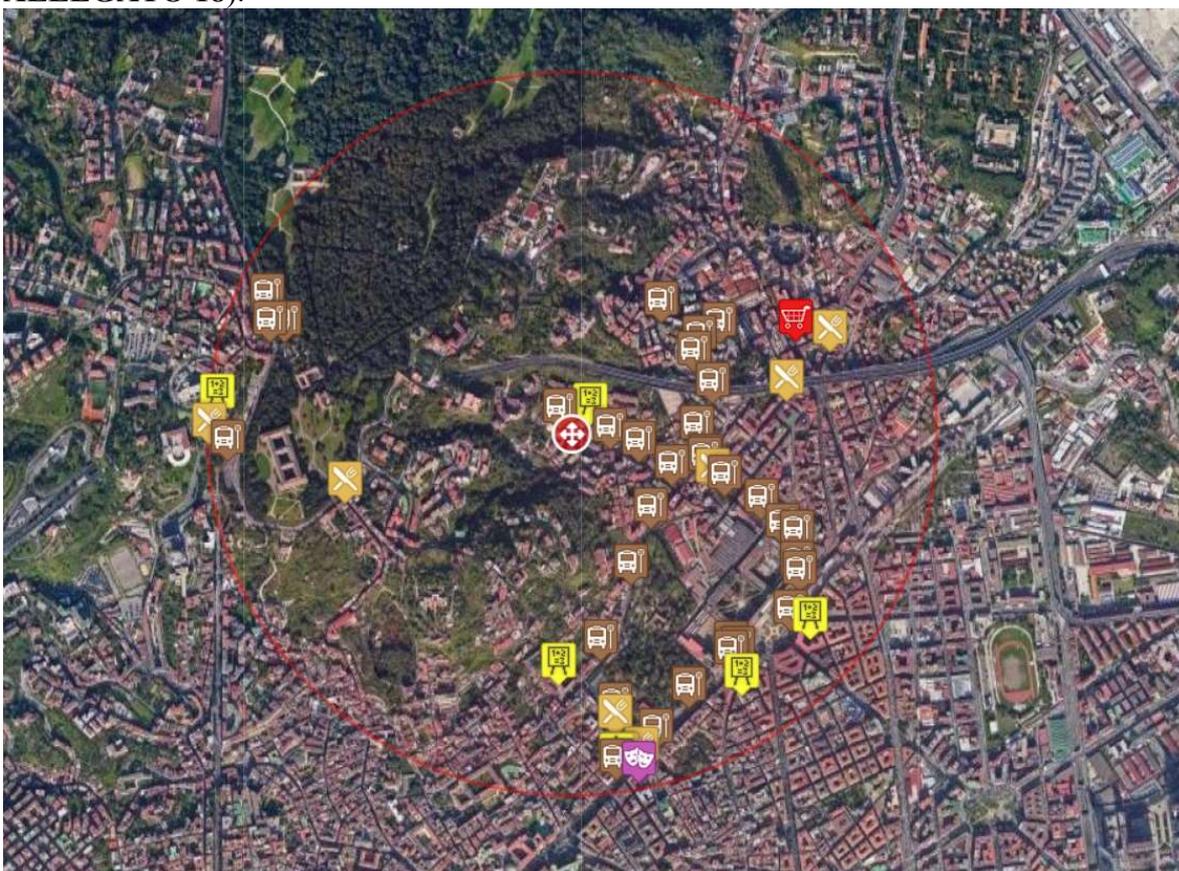
Il corpo di fabbrica e antecedentemente l'area, di cui è parte la consistenza pignorata, sono stati identificati nell'estratto di mappa, nella vax catastale, nell'estratto all'impianto nonché nel foglio di revisione allegati (cfr. **ALLEGATI 7-19-20-21-22**).

Il fabbricato subastato è identificato correttamente:

- al Catasto Fabbricati di Napoli: Sez. SCA, Foglio 21, **p.lla 93**
- al Catasto Terreni di Napoli: Foglio 56/B **p.lla 93**.

Esso nasce dal frazionamento dell'originaria particella 79.

L'area di enti urbani e promiscui identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 56, **particella 93** è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (cfr. **ALLEGATO 18**).



Geolocalizzazione dei punti di interesse

QUESITO n. 3:

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 3**, zona censuaria 3, categoria **C/1**, classe 3, consistenza 466 mq., sup. catastale totale 493 mq., rendita Euro 11.335,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano T, intestato a *****, nata a Napoli il 1.11.1953, proprietà per 250/1000 e a *****, nato a Napoli il 2.05.1966, proprietà per 500/1000, a *****, nato a Napoli il 2.12.1948, proprietà per 250/1000 (**cf. ALLEGATI 8-9**).
- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 101**, zona censuaria 3, categoria **A/4**, classe 5, consistenza 7 vani, totale 181 mq., escluse aree scoperte 166 mq., rendita Euro 596,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano 1, scala U, intestato a *****, nato a Napoli il 27.02.1938, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento a *****, nata a Napoli il 1.11.1953, nuda proprietà per 250/1000, a *****, nato a Napoli il 2.05.1966, nuda proprietà per 500/1000, a Di *****, nato a Napoli il 2.12.1948, nuda proprietà per 250/1000, a *****, nata a Napoli il 13.10.1939, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento (**cf. ALLEGATI 13-14**).

Sono state acquisite le visure storiche per u.i.u. e le corrispondenti planimetrie catastali.

I dati catastali attuali sub 3 e sub 101, indicati in pignoramento, identificano due distinte unità immobiliari non rispondenti alla situazione, di fatto, riscontrata sui luoghi.

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Il compendio immobiliare pignorato, come suindicato, risulta attualmente frazionato in quattro unità, a rigore si necessiterebbe di procedura docfa per aggiornamento della grafica catastale che, al momento si sconsiglia di effettuare, per le problematiche urbanistiche di cui si dirà in seguito, al paragrafo 6 della presente relazione, a cui si rimanda integralmente. Si segnala, come già evidenziato che i dati catastali attuali, indicati in pignoramento, non identificano univocamente la porzione immobiliare staggita:

Il Foglio Sca (22) e la particella (92) che contraddistinguono gli immobili oggetto di pignoramento, al Catasto Urbano, identificano altro fabbricato, non oggetto di pignoramento (**cf. ALLEGATO 23**). I dati corretti sono:

- Foglio Sca/21 e particella 93.

L'errore nasce *d'ufficio*.

L'attuale immobile **SCA/22, p.lla 92, sub 3** (pignorato) deriva dalla originaria scheda individuata con prot.n. 2710/79 senza dati catastali. La scheda non fu più rinvenuta in atti per cui la parte presentò una variazione della suindicata scheda con prot. 4948/86, a tale variazione l'ufficio attribuì, erroneamente, Sca/22, p.lla 92, sub 1 →sub 2→sub 3, stesso dicasi per l'altro immobile, oggetto di pignoramento, identificato in origine con scheda n. 2711/79 →Sca/22, p.lla 92, sub 101.

Considerato dunque che le unità immobiliari subastate vengono identificate erroneamente da: SCA/22, p.lla 92 mentre, di fatto, esse insistono su SCA/21, p.lla 93, si ritiene che sia necessario:

- **effettuare istanza all'Agencia del Territorio di rettifica, con procedura Docfa, della particella identificativa, da Sca/22, p.lla 92 a SCA/21, p.lla 93.**

Ci si rimette, comunque, alle determinazioni che il G.E. riterrà più opportune.

RICOSTRUZIONE STORICA DELLE VARIAZIONI CATASTALI DEI BENI SUBASTATI

L'area di enti urbani e promiscui, riportata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 56, **particella 93** di are 4.80, che identifica il fabbricato pignorato, è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 e nasce dal frazionamento dell'originaria particella 79.

Il fabbricato, presente già nell'estratto del foglio di revisione, corrisponde all'attuale Sca/21, p.lla 93 all'urbano (**cf. ALLEGATI 7-18-19-20-21-22**).

L'u.i.u. SCA/22, p.lla 92, **sub 3** pignorata scaturisce:

- dall'originaria **scheda 2710/79**, non in atti, successivamente variata con scheda prot. n. 4948/86, a tale variazione l'ufficio attribuì, erroneamente
- Sca/22, p.lla 92, **sub 1**, C/3 di 480 mq.;
- con variazione prot n. NA0376285 del 27.04.2010 il sub 1 varia in **sub 2** per variazione della destinazione d'uso da C/3 laboratorio a negozio C/1. Con variazione di classamento del 2.11.2010 il sub 2 assume la consistenza di 466 mq.
- con variazione della destinazione d'uso da negozio a laboratorio il sub 2 varia nuovamente nell'attuale **sub 3**, C/1.

L'u.i.u. SCA/22, p.lla 92, **sub 101** pignorata scaturisce:

- dall'originaria **scheda 2711/79** di 3,5 vani, successivamente, con variazione del 10.04.1991, essa assume la consistenza di 7 vani e gli attuali identificativi catastali (Sca/22, sub **101**) - sostituzione riferimenti di mappa del 30.06.1986, in atti dal 9.03.1999 PF 99 (n. B4947.1/1986).

Le planimetrie catastali attuali, come suindicato, non sono rispondenti alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi. Si è provveduto quindi ad effettuare la sovrapposizione del

rilievo dello stato attuale dei luoghi alle planimetrie catastali al fine di visualizzare anche graficamente le difformità riscontrate (**cf. ALLEGATI 51-52**).

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

Il negozio di acquisto, infatti, si riferisce all'attuale sub 101 e all'originario sub 1 (che è poi variato in sub 2 e nell'attuale sub 3).

Non vi sono state **variazioni** (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) 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.

I dati catastali attuali indicati in pignoramento identificano due distinte unità immobiliari non rispondenti alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi.

Nello specifico, come suindicato, si sono riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione rappresentata nelle relative planimetrie catastali:

- relativamente al **sub 3**, si sono riscontrati: frazionamenti, parziale variazione della destinazione d'uso, diminuzione della superficie dell'ammezzato rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, aumento della lunghezza della scala esterna di collegamento tra il piano terra e il primo piano, realizzazione ex novo del balcone esterno, creazione della scala di collegamento interno nella porzione adibita ad abitazione. Lieve variazione prospettica, realizzazione ex novo della scala posteriore che consente il collegamento con il terrazzo superiore e piccola rampa di accesso alla porzione adibita ad appartamento (**cf. ALLEGATO 51**);
- relativamente al **sub101**, è stato realizzato un ampliamento (ripostiglio) che ha comportato una variazione prospettica, inoltre è stato riscontrato un frazionamento,

l'apertura della porzione di solaio in corrispondenza della scala interna della porzione B e conseguente diversa dislocazione degli spazi interni (**cf. ALLEGATO 52**).

Sono state predisposte apposite **planimetria** di sovrapposizione **dello stato reale dei luoghi** alle planimetrie catastali (**cf. ALLEGATI 51-52**).

Occorre aggiornamento catastale con procedura Docfa previa regolarizzazione urbanistica dei beni, oggetto di pignoramento, a eventuale condono rilasciato.

QUESITO n. 4:

procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 1 : piena proprietà dell'immobile sito al piano terra del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9 Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, sub 3.

Il corpo di fabbrica pignorato è parte del supercondominio che ha accesso dai civici 9 e 13 di Piazza S. Eframo Vecchio. Trattasi dell'intero piano terra dello stabile, avente accesso principale dal viale privato che si diparte dal civico contrassegnato dal numero 13 nonché dal cortile del civico 9 di Piazza Sant'Eframo, anche se quest'ultimo attualmente è in disuso, essendo delimitato da un cancello privato.

Si fa presente che per accedere all'immobile subastato occorre attraversare l'area di pertinenza della particella 94 di cui è parte il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato pignorato e, da colloquio intercorso con l'amministratore del condominio, è emerso che al fabbricato pignorato, che insiste sulla particella 9,3 è comunque riservato il camminamento e il passaggio per le attività di carico e scarico merci.

A tale riguardo il titolo di provenienza del terreno, su cui successivamente è stato edificato il fabbricato subastato, acquisito e allegato, dallo scrivente ausiliario, al presente elaborato peritale (atto Luigi Novia del 1947 - **cf. ALLEGATO 48**) descrive tra i confini del suolo, oggetto di compravendita, spiazzo comune a tutti i condomini antistante al cancello al lato destro di chi guarda dalla piazza l'intero fabbricato.

l'immobile al piano terra si presenta attualmente frazionato, sul piano fisico, in tre unità immobiliari autonome, rispettivamente, adibite a ludoteca, deposito e a porzione di appartamento come da schema distributivo allegato (**cf. ALLEGATO 49**).

Ludoteca

Trattasi della porzione immobiliare, avente accesso principale dalla prima porta posta a destra, di fronte, al viale interno per chi entra dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio e accesso secondario posto sul prospetto interno, a sud-est, munito di serranda avvolgibile. La ludoteca si compone di: ingresso e angolo cottura, sala da pranzo, due sale adibite ad area giochi, disimpegno da cui si ha accesso ai bagni, al guardaroba e al ripostiglio.

Deposito

Trattasi della porzione immobiliare avente accesso dalla porta posta in fondo al viale interno percorrendolo in asse con l'ingresso contrassegnato dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio.

L'unità immobiliare si compone di un grande ambiente provvisto di un ammezzato, un vano sul retro e un bagno dislocato nel vano sottoscala.

L'ammezzato, che copre in parte, in proiezione verticale l'ambiente del deposito, non è munito di scala di collegamento ed è costituito da un unico ambiente di altezza interna di ml 1,83 mentre dall'intradosso esso misura ml 1,96.

Porzione di abitazione – piano terra

Trattasi della porzione dell'unità immobiliare adibita ad appartamento, dislocata al piano rialzato, avente accesso dalla porta posta in fondo a sinistra per chi entra dall'ingresso contrassegnato dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio, percorrendo tutto il viale interno e, precisamente, in fondo, a sinistra con la porta ubicata sulla destra.

Attualmente tale consistenza immobiliare è collegata alla porzione di appartamento dislocata al piano primo dello stesso fabbricato (lotto 2), da cui occorre separarsi per recuperare la completa autonomia del lotto, attraverso la ricostituzione della porzione di solaio che attualmente li pone in comunicazione.

L'unità immobiliare si compone, a tale livello, di: un ingresso-living, cucina, bagno, ripostiglio e scala di collegamento con il piano primo.

È parte integrante dell'immobile un balcone a livello prospiciente il cortile avente accesso dal civico 9 di Piazza Sant'Eframo Vecchio (p.lla 94).

Confini

- *****

Estremi catastali

La consistenza immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 3**, zona censuaria 3, categoria **C/1**, classe 3, consistenza 466 mq., sup. catastale totale 493 mq., rendita Euro 11.335,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano T, intestato a Cappelli Amelia, nata a Napoli il 1.11.1953, proprietà per 250/1000 e a De Notaris Fortunato, nato a Napoli il 2.05.1966, proprietà per 500/1000, a Di Bernardo Enrico, nato a Napoli il 2.12.1948, proprietà per 250/1000 (**cf. ALLEGATI 8-9**).

PREZZO BASE euro 384.000,00

LOTTO 2 : piena proprietà dell'immobile sito al **piano primo** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9: Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 101**

Trattasi dell'intero piano primo del corpo di fabbrica avente accesso dall'ingresso contrassegnato dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio e, presumibilmente, anche dal cortile del civico 9, anche se attualmente esso è in disuso, risulta delimitato da un cancello privato.

La consistenza immobiliare al piano primo si presenta attualmente frazionata in **due** unità immobiliari autonome adibite ad abitazione: immobile A e Porzione B (collegata al piano sottostante), come da schema grafico d'insieme allegato (**cf. ALLEGATO 50**).

Per quanto riguarda il diritto di passaggio dal viale interno che si diparte dal civico 13 vale tutto quanto detto precedentemente.

Immobile A

L'immobile ha accesso dalla rampa scale che si diparte dal viale interno al complesso immobiliare a cui si accede dal civico 13 di Piazza Sant'Eframo Vecchio e precisamente dalla rampa scale poste a destra per chi percorre il viale che è in asse con l'ingresso fino in fondo e svoltando a sinistra come da grafico allegato.

L'immobile si compone di: corridoio, cucina, sala da pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio.

È parte integrante dello stesso un ampio terrazzo che ricopre l'intera superficie del piano terra dello stabile.

Il terrazzo si sviluppa in due bracci uno a livello, in parte coperto da una tettoia, ed un altro posto ad una quota leggermente inferiore.

La porzione di terrazzo a livello è accessibile anche da una scala esterna in ferro (presumibilmente abusiva) che si diparte da Piazza Sant'Eframo Vecchio (p.lla 91).

Il terrazzo è prospiciente il viale interno accessibile da Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 13 (p.lla 94), la p.lla 92 e la p.lla 91.

Porzione B

Trattasi della porzione adiacente l'immobile A, avente accesso dal piano sottostante e precisamente dalla porzione B (precedentemente descritta appartenente al lotto 1) dislocata al piano rialzato, attraverso la scala di collegamento interna all'appartamento.

L'immobile si compone, al piano primo, di: disimpegno, due camere da letto e bagno.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita l'unità immobiliare "de quo" sono:

l'impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e citofonico.

Confini

- *****

Estremi catastali

L'unità immobiliare pignorata è riportata, attualmente, nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, con i seguenti dati:

- Sezione Urbana Sca, foglio 22, particella 92, **sub 101**, zona censuaria 3, categoria **A/4**, classe 5, consistenza 7 vani, totale 181 mq., escluse aree scoperte 166 mq., rendita Euro 596,51, indirizzo Piazza Sant'Eframo Vecchio n. 9, piano 1, scala U, intestato a Aiello Alberto, nato a Napoli il 27.02.1938, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento, a Cappelli Amalia, nata a Napoli il 1.11.1953, nuda proprietà per 250/1000, a De Notaris Fortunato, nato a Napoli il 2.05.1966, nuda proprietà per 500/1000, a Di Bernardo Enrico, nato a Napoli il 2.12.1948, nuda proprietà per 250/1000, a Lista Carmela, nata a Napoli il 13.10.1939, usufrutto con diritto di accrescimento per 500/1000, diritto di abitazione con accrescimento (**cf. ALLEGATI 13-14**).

PREZZO BASE euro 202.000,00

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, come si evince dalla lettura del titolo ultraventennale allegato (**cf. ALLEGATO 30**), è stato edificato da Zontini Athos nel corso degli anni 1956/1957 senza indicare gli estremi del titolo edilizio.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non sono stati rinvenuti titoli abilitativi a nome di Zontini Athos, come certificato nella nota del Comune di Napoli che si allega (**cf. ALLEGATO 55**), anche se l'ufficio non lo esclude del tutto, considerato che, come certificato dallo stesso ufficio, *a seguito della dichiarazione di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (..) non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto.*

Si fa presente che l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al '67 ma non al 1935. Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che « chiunque intendesse eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorreva chiedere apposita licenza al podestà del comune».

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

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

In data 30.06.1986, da Aiello Alberto, on prot. generale n. 230376 del 9.07.1986, viene presentata istanza di condono per l'ampliamento effettuato al piano primo di mq. 60,28 e per l'ampliamento al piano terra di mq. 63,34 (relativo presumibilmente all'ammezzato).

All'interno della pratica di condono non sono stati rinvenuti i grafici posti a corredo ma solo le variazioni catastali e i bollettini effettuati (**cf. ALLEGATI 36-37-38-39-40-41-42-43**).

Per verificar quindi l'esistenza di eventuali altri abusi realizzati, in epoca successiva, sono state assunte come base di confronto le planimetrie catastali allegata al condono.

Dal confronto con le stesse sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- frazionamento;
- cambiamento di destinazione d'uso porzione immobiliare B
- piccolo ampliamento nel sottoscala
- diversa dislocazione degli spazi interni
- lievi variazioni prospettiche.

PIANO PRIMO

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

-piccolo ampliamento sul terrazzo (ripostiglio);
-frazionamento;
-variazione prospettica;
-diversa distribuzione degli spazi interni;
-realizzazione di scaletta esterna metallica e cancelletto con sconfinamento su area aliena.
La Particella 93 del Foglio 56 che identifica il fabbricato oggetto di pignoramento ricade in area sottoposta a vincolo come indicato al paragrafo 6 al quale si rimanda integralmente.
Si fa presente che la pratica di condono è stata presentata per un ampliamento di una cubatura realizzata presumibilmente in assenza di titolo abilitativo e da colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio condono è emerso che, in ogni caso, se fosse confermata tale ipotesi, in tale circostanza, esisterebbe comunque la possibilità di estendere il condono alle due unità immobiliari subastate così come identificate e allegate alla pratica di condono (variazioni dell'86 – sub 1 e sub 101), rispetto alle quali, come suindicato, sono state riscontrate ulteriori difformità che potrebbero, escludendo gli ulteriori ampliamenti realizzati, essere a loro volta “sanate” con una doppia procedura contestuale sia all'Edilizia Privata (richiedendo *accertamento di conformità* per l'attivazione della procedura di astratta condonabilità) che al Condono.
Si fa però presente che l'area, come suindicato, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/2004 del 22.01.2004, al vincolo idraulico, ricade nell'area Parco Metropolitano, ecc. ragion per cui in questi casi il rilascio o il diniego delle concessioni in sanatoria è subordinato al parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.
Ciò significa che il rilascio della sanatoria, nel caso in esame, non è un atto dovuto ma scaturisce da un iter dall'esito dubbio, nel senso che si può ottenere sia il rilascio della concessione in sanatoria, se i pareri sono positivi, sia il diniego della stessa, se i pareri sono negativi, con la susseguente ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
Ciò posto, inevitabilmente, tale alea di incertezza non può non riflettersi sul valore commerciale dei beni che rimane strettamente connesso al rilascio positivo o al diniego dei suindicati pareri.
Per giungere all'accertamento del valore di mercato più probabile dei cespiti in oggetto si sono dunque prospettate le due conclusioni antitetiche dell'iter amministrativo ossia si è prefigurato lo scenario, nell'ipotesi in cui il rilascio dei pareri fosse positivo e nel caso in cui fosse negativo.
Il valore che è stato espresso, collocandosi all'incirca nel mezzo, riflette, a parere della scrivente, il più probabile valore dei cespiti nell'attuale stato di fatto e di diritto degli stessi, che sono attualmente privi del tutto o in parte della legittimità urbanistica ma di cui non si esclude la possibilità di ottenere la sanatoria e che comunque, indipendentemente dall'esito della stessa, esprimono pur sempre un valore strettamente legato all'“uso” fino alla loro eventuale e/o remota demolizione. In altri termini, gli immobili, in ogni caso, nella peggiore delle ipotesi, sono capaci di produrre un reddito fino all'eventuale loro abbattimento, ma nello stesso tempo, nella migliore dell'ipotesi, ossia nel caso di rilascio della concessione in sanatoria, scontano comunque sul mercato, ad oggi, un ribasso per l'incertezza dell'esito della procedura di condono.
È bene tener presente che anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purchè ciò sia espressamente e chiaramente dichiarato nel bando di vendita.

In mancanza, infatti, si sarebbe in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per vizi della cosa- di cui all'art. 2922 cc -con possibilità, per l'acquirente all'asta, di chiedere l'annullamento della vendita esercitando l'azione prevista dall'art. 1489 cc.

Il rilascio o il diniego delle concessioni in sanatoria è dunque subordinato al parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo, ragion per cui si ritiene che l'intera consistenza immobiliare sconti nella formulazione del giudizio di stima inevitabilmente un ribasso per le problematiche urbanistiche suindicate.

Per tali immobili non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.I.A., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previa risoluzione della pratica di condono.

QUESITO n. 5:

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

Il pignoramento, per il quale si procede, è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, in data **8.01.2015**, ai nn. 238/183.

Per la ricostruzione dei passaggi di proprietà e delle annotazioni si rimanda, per maggiore completezza, alla tabella inserita nel paragrafo del *controllo preliminare*.

Ad ogni modo con :

- scrittura privata per notar DE DOMINICIS PAOLA del **13/11/2006**, rep. 6186/1130, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 addì 17/11/2006 ai nn. **52050/23801** i sigg.ri *****+ per la quota di ¼ nuda proprietà, ***** per la quota di ¼ nuda proprietà e ***** per la quota di ½ nuda proprietà acquistano da ***** nato a Napoli il 27/02/1938 e da ***** , che si riservano il diritto di abitazione con reciproco accrescimento, l'immobile: SCA/22, p.lla 2 , **sub 101** (oggetto poi di pignoramento); *A margine della suindicata trascrizione risulta annotamento di inefficacia del 03/12/2013 nn.35324/7148 con il quale il Tribunale di Napoli dichiara l'inefficacia, nei confronti della Banca Nazione del Lavoro, a tutela del suo credito, l'atto di compravendita per notar DE DOMINICIS PAOLA DEL 13/11/2006, REP. 6186/1130.*
- con lo stesso atto, trascritto addì 17/11/2006 ai nn. **52051/23802** ***** per la quota di ¼ della piena proprietà, ***** per la quota di ¼ della piena proprietà e ***** per la quota di ½ della piena proprietà acquistano da ***** nato a Napoli il 27/02/1938 e da ***** l'immobile: SCA/22, p.lla 2 , **sub 1** (che come suindicato varia in sub 2 e poi in sub 3, oggetto di pignoramento) – (cfr. **ALLEGATO 6**).
- *in data 11.07.2010 muore Aiello Alberto e il diritto di abitazione 1/1 relativamente al sub 101 si consolida in capo a Lista Carmela (cfr. **ALLEGATO 29**)*
- I subalterni 1 e 101 derivano dalle originarie schede catastali **prot. 2710 del 18.4.1979** e **2711 del 18.04.1979**, con tali dati, per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notar MATTEO RENATO CIACCIA, del 28/01/1980, trascritto presso la Conservatoria

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

di Napoli 1 addi' 22/02/1980, ai nn.3433/2648 ***** acquistavano da ZONTINI ATHOS nato a Bagnoli IRPINO il 01/03/1914 la quota di ½ di piena proprietà ciascuno gli immobili riportati con le Scheda n.2710 del 18/04/1979 e n.2711 del 18/04/1979 (**cf. ALLEGATO 30**).

Per completezza e per motivi urbanistici sono stati altresì acquisiti dallo scrivente ausiliario:

- Trascrizione nn. 4903/3867 del 13.03.1980 della denuncia di successione del Sig. Zontini Leandro deceduto in Napoli il 13.10.1953 (**cf. ALLEGATO 32**);
- compravendita del 22.06.1947 per notar Luigi Novia con cui SANGIOVANNI fu Achille vendeva a Leandro Zontini terreno di circa 845 metri composto di tre bracci...senza dati catastali (**ALLEGATO N. 48**).
- Si fa presente solo per motivi fiscali che non vi è dichiarazione di successione di Aiello Alberto.

Il corpo di fabbrica e antecedentemente l'area, di cui è parte la consistenza pignorata, sono stati identificati nell'estratto di mappa, nella vax catastale, nonché nel foglio di revisione (**cf. ALLEGATI 7-20-21**) L'area di enti urbani e promiscui, identificata al Catasto Terreni del Comune di Napoli al foglio 56, **particella 93**, è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cf. ALLEGATO 18**) e, ancor prima, *nell'estratto all'impianto* allegato al presente elaborato in cui la zona veniva identificata con la più ampia particella 79 (**cf. ALLEGATO 22**).

QUESITO n. 6:

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

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, come si evince dalla lettura del titolo ultraventennale allegato (**cf. ALLEGATO 30**), è stato edificato da Zontini Athos nel corso degli anni 1956/1957 senza indicare gli estremi del titolo edilizio.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli non sono stati rinvenuti titoli abilitativi a nome di Zontini Athos, come certificato nella nota del Comune di Napoli che si allega (**cf. ALLEGATO 55**), anche se la ricerca non lo esclude del tutto, considerato che, come certificato dall'Ufficio *a seguito della dichiarazione di inaccessibilità nei locali adibiti ad archivio della struttura di Soccavo (..)* non è stato possibile procedere alla ricerca di eventuale ulteriore documentazione inerente l'oggetto.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Si fa presente che l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente al '67 ma non al 1935. Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che « chiunque intendesse eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorreva chiedere apposita licenza al podestà del comune».

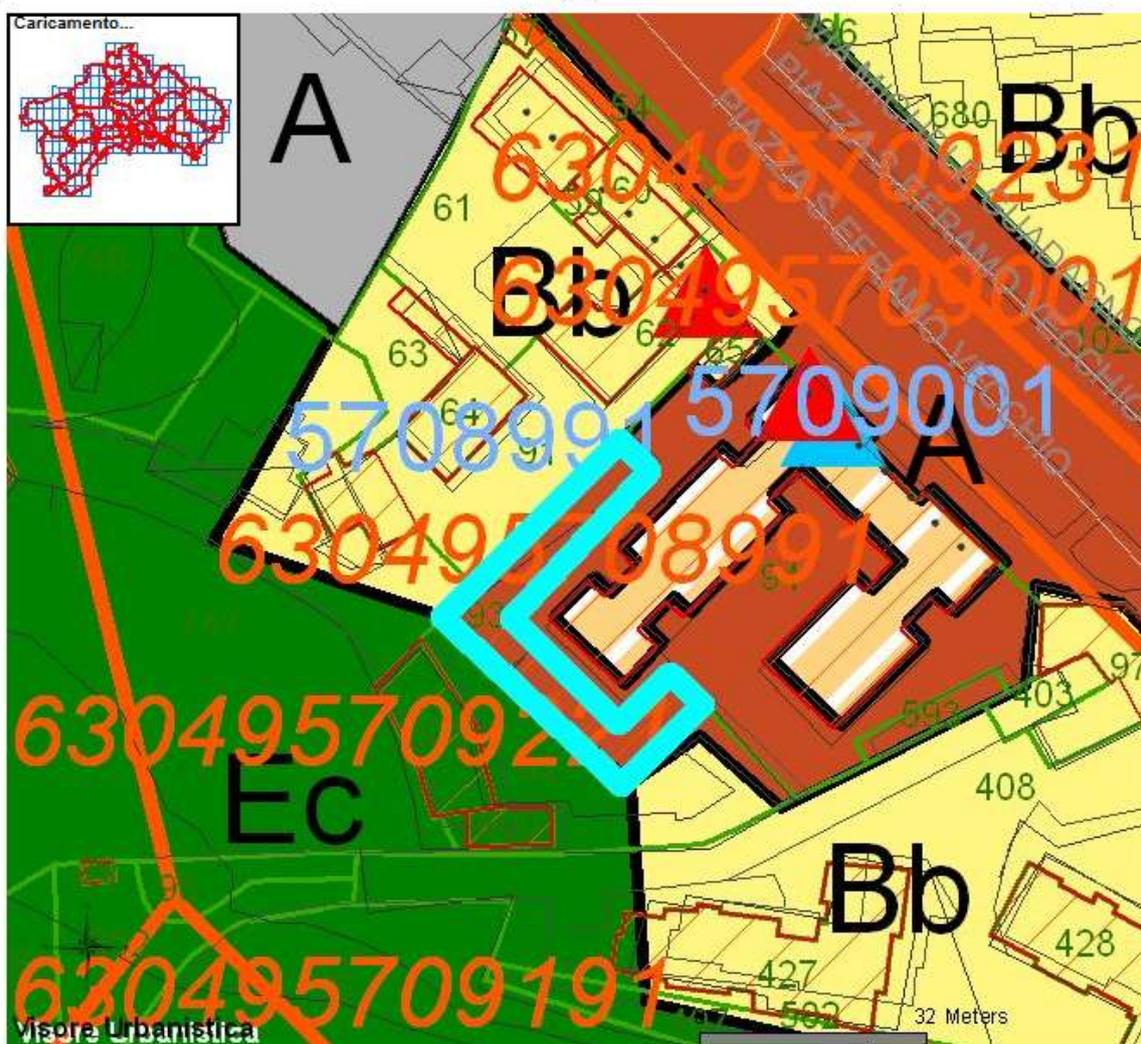
Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della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

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

In data 30.06.1986, da *****, on prot. generale n. 230376 del 9.07.1986, viene presentata istanza di condono per l'ampliamento effettuato al piano primo di mq. 60,28 e per l'ampliamento al piano terra di mq. 63,34 (relativo presumibilmente all'ammezzato).

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione



All'interno della pratica di condono non sono stati rinvenuti i grafici posti a corredo ma solo le variazioni catastali e i bollettini effettuati (cfr. ALLEGATI 36-37-38-39-40-41-42-43).

Per verificar quindi l'esistenza di eventuali altri abusi realizzati, in epoca successiva, sono state assunte come base di confronto le planimetrie catastali allegate al condono.

Dal confronto con le stesse sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- frazionamento;
- cambiamento di destinazione d'uso porzione immobiliare B
- piccolo ampliamento nel sottoscala

- diversa dislocazione degli spazi interni
- lievi variazioni prospettiche.

PIANO PRIMO

- piccolo ampliamento sul terrazzo (ripostiglio);
- frazionamento;
- variazione prospettica;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di scaletta esterna metallica e cancelletto con sconfinamento su area aliena.

La Particella 93 del Foglio 56 che identifica il fabbricato oggetto di pignoramento

- rientra per il 2%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione* - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 5%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona E - componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio* - sottozona Ec - *aree boscate* disciplinata dagli artt. 39 e 42 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- rientra per il 93%, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella *zona A - insediamenti di interesse storico* disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola dei **vincoli geomorfologici**, *area a bassa instabilita'*;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm **23 novembre 1957**, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939;

- ricade per il 5% nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), **in zona B - riserva generale;**

- ricade per il 16% nell'area del "**Parco - Metropolitano delle colline di Napoli**" approvato con DPGRC n.392 del 14.07.2004 (B.U.R.C. n.37 del 02.08.2004), **in zona C- riserva controllata;**

- risulta classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, per il 2% **come aree a suscettibilità ' di allagamento (fattore di pericolosità ' idraulica 2);**

- risulta classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, per il 5% come **aree a suscettibilità ' di allagamento (fattore di pericolosità ' idraulica 2);**

- risulta classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, per il 92% come **aree a suscettibilità ' di allagamento (fattore di pericolosità ' idraulica 2);**

- rientra nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;

- rientra in **zonizzazione acustica** Zona III -Aree di tipo misto con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali;

- rientra nel **vincolo aeroportuale** l. 58 del 1963 - superficie di avvicinamento - pendenza 1:50.

Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dagli articoli 26-63-delle NTA a cui si rimanda integralmente (**cf. ALLEGATI 45-46**).

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

Si fa presente che la pratica di condono è stata presentata per un ampliamento di una cubatura realizzata presumibilmente in assenza di titolo abilitativo e da colloqui intercorsi con il responsabile dell'ufficio condono è emerso che, in ogni caso, se fosse confermata tale ipotesi, in tale circostanza, esisterebbe comunque la possibilità di estendere il condono alle due unità immobiliari subastate così come identificate e allegate alla pratica di condono (variazioni dell'86 – sub 1 e sub 101), rispetto alle quali come suindicato sono state riscontrate ulteriori difformità che potrebbero, escludendo gli ulteriori ampliamenti realizzati, essere a loro volta “sanate” con una doppia procedura contestuale sia all'Edilizia Privata (richiedendo accertamento di conformità per l'attivazione della procedura di astratta condonabilità) che al Condono.

Si fa però presente che l'area, come suindicato, è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/2004 del 22.01.2004, al vincolo idraulico, ricade nell'area Parco Metropolitan, ecc. ragion per cui in questi casi il rilascio o il diniego delle concessioni in sanatoria è subordinato al parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Ciò significa che il rilascio della sanatoria, nel caso in esame, non è un atto dovuto ma scaturisce da un iter dall'esito dubbio, nel senso che si può ottenere sia il rilascio della concessione in sanatoria, se i pareri sono positivi, sia il diniego della stessa, se i pareri sono negativi, con la susseguente ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Ciò posto, inevitabilmente, tale alea di incertezza non può non riflettersi sul valore commerciale dei beni che rimane strettamente connesso al rilascio positivo o al diniego dei suindicati pareri.

Per giungere all'accertamento del valore di mercato più probabile dei cespiti in oggetto si sono dunque prospettate le due conclusioni antitetiche dell'iter amministrativo ossia si è prefigurato lo scenario, nell'ipotesi in cui il rilascio dei pareri fosse positivo e nel caso in cui fosse negativo.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Il valore che verrà espresso, collocandosi all'incirca nel mezzo, riflette, a parere della scrivente, il più probabile valore dei cespiti nell'attuale stato di fatto e di diritto degli stessi, che sono attualmente privi *del tutto o in parte* della legittimità urbanistica ma di cui non si esclude la possibilità di ottenere la sanatoria e che comunque, indipendentemente dall'esito della stessa, esprimono pur sempre un valore strettamente legato all'"uso" fino alla loro eventuale e/o remota demolizione. In altri termini, gli immobili, in ogni caso, nella peggiore delle ipotesi, sono capaci di produrre un reddito fino all'eventuale loro abbattimento, ma nello stesso tempo, nella migliore dell'ipotesi, ossia nel caso di rilascio della concessione in sanatoria, scontano comunque sul mercato, ad oggi, un ribasso per l'incertezza dell'esito della procedura di condono.

È bene tener presente che anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purchè ciò sia espressamente e chiaramente dichiarato nel bando di vendita. In mancanza, infatti, si sarebbe in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per vizi della cosa- di cui all'art. 2922 cc -con possibilità, per l'acquirente all'asta, di chiedere l'annullamento della vendita esercitando l'azione prevista dall'art. 1489 cc.

Il rilascio o il diniego delle concessioni in sanatoria è dunque subordinato al parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo, ragion per cui si ritiene che l'intera consistenza immobiliare sconti nella formulazione del giudizio di stima inevitabilmente un ribasso per le problematiche urbanistiche suindicate.

Per tali immobili non è possibile effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.IA., C.I.L.A., S.C.I.A. o permesso a costruire, previa risoluzione della pratica di condono.

Ovviamente non esiste dichiarazione di agibilità per il compendio immobiliare pignorato.

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

QUESITO n. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I cespiti pignorati sono occupati, come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermatomi dal custode giudiziario, Avv. Enrico Chiusolo, dalla Sig.ra ***** residenti in loco in virtù di diritto di abitazione.

QUESITO n. 8:

specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- **Non** vi sono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- **Non** risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati, **procedimenti giudiziari civili, se non quelli indicati nella tabella riportata al paragrafo relativo al “controllo preliminare ex art. 567 cpc.” Alla quale si rimanda.**
- **Non** risulta **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale.
- **Esistono vincoli urbanistici come suindicato.**
- **Esiste** Amministratore di condominio.
- **Non** vi sono atti impositivi di **servitù** sui beni pignorati, risultanti dai Registri Immobiliari.
- **Non** sono stati eseguiti sui beni provvedimenti di **sequestro penale.**
- **Per le formalità pregiudizievoli si riporta alla tabella riportata al paragrafo relativo al “controllo preliminare ex art. 567 cpc.”**

Difformità urbanistico-edilizie per tutto quanto indicato al paragrafo 6 e al quale integralmente si rimanda (incertezza sulla legittimità urbanistica della volumetria esistente al momento della presentazione del condono e condono dall'esito incerto perché ricadente in area sottoposto a vincolo) verrà applicato al compendio pignorato una percentuale di decremento sul valore di stima pari al 40%.

Difformità Catastali al momento non si terrà conto del costo per l'aggiornamento catastale per le problematiche urbanistiche suindicate.

QUESITO n. 9:

verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

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

QUESITO n. 10:

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

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

QUESITO n. 11:

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

Il fabbricato è provvisto di amministrazione condominiale. L' amministratore di condominio, dott. Roberto Mautone, con studio in Casagiove (Ce), via Paolo Piccirillo n. 41, sebbene contattato più volte (**cf. ALLEGATO 61**), non ha fornito alla scrivente le informazioni riguardanti le spese di gestione e l'esistenza di eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12:

procedere alla valutazione dei beni

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

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

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

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita

comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore degli immobili in oggetto si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,50 \times S_r)] + [0,35 \times 25 + (0,10 \text{ sup. terrazzo})]$ dove:

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

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

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

S_l = superficie lorda coperta;

S_r = superficie retronegozio, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 50%;

S_t = Superficie terrazzata di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 35% fino a 25 mq. e il 10% per la restante parte.

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

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

VALUTAZIONI DEI BENI SUBASTATI

LOTTO 1 : piena proprietà dell'immobile sito al **piano terra** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9/13 Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 3, cat. C/1.**

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

La superficie globale lorda = mq 469,60

La superficie del soppalco prudenzialmente non è stata considerata poiché genera sia sopra che sotto superfici non abitabili e anche la superficie del balcone dell'appartamento B, non incluso nel condono perché realizzato successivamente.

La sup. principale viene calcolata al 100% = mq. 469,60 di cui 243,25 verrà considerata al 50% (alla stregua di un magazzino e/o retronegozio).

La stima verrà effettuata sulla scorta della destinazione d'uso per *opere ad uso non residenziale* così come indicato in condono.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari –I semestre 2019, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. ALLEGATO 56**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia semicentrale/Sant'Eframo, Via Carlo De Marco, ecc. - codice di zona C21) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (**negozi**) che oscillano tra E. 1.500,00 e E. 3.000,00;

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Come suindicato la struttura è attualmente suddivisa in tre porzioni, applicando al braccio longitudinale il valore del retronegozio (calcolato al 50%) e per i due bracci perpendicolari i valori dei negozi (calcolato al 100%) e considerando un valore pressochè intermedio tra quelli suindicati per i negozi, pari a Euro 2.250,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, la zona a buona rilevanza commerciale, ecc., si ottiene:

$$Vim = Vum \times [Sgl + (0,50 \times \text{sup. retronegozio})]$$

$$Vim = \text{Euro } 2250,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [226,35 + (0,50 \times 243,25)] ; Vim = \text{Euro } 2.250,00/\text{mq.} \times (\text{mq } 226,35 + 121,62);$$

$$Vim = \text{Euro } 2.250,00/\text{mq} \times \text{mq. } 347,97 = \text{E. } 782.932,50 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. 783.000,00}.$$

A tale valore va decurtato il costo occorrente alla ricostruzione della porzione di solaio aperta che attualmente consente lo smonto della scala al piano primo (attuale appartamento B che si sviluppa su due livelli).

Tale costo sarà opportunamente decurtato dal prezzo base di vendita nella percentuale di abbattimento adoperata per le problematiche urbanistiche suindicate.

Con retronegozio si è intesa la parte retrostante, adibita a deposito, incluso il blocco servizi della ludoteca.

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

Per il computo della superficie commerciale, occorre considerare:

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

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

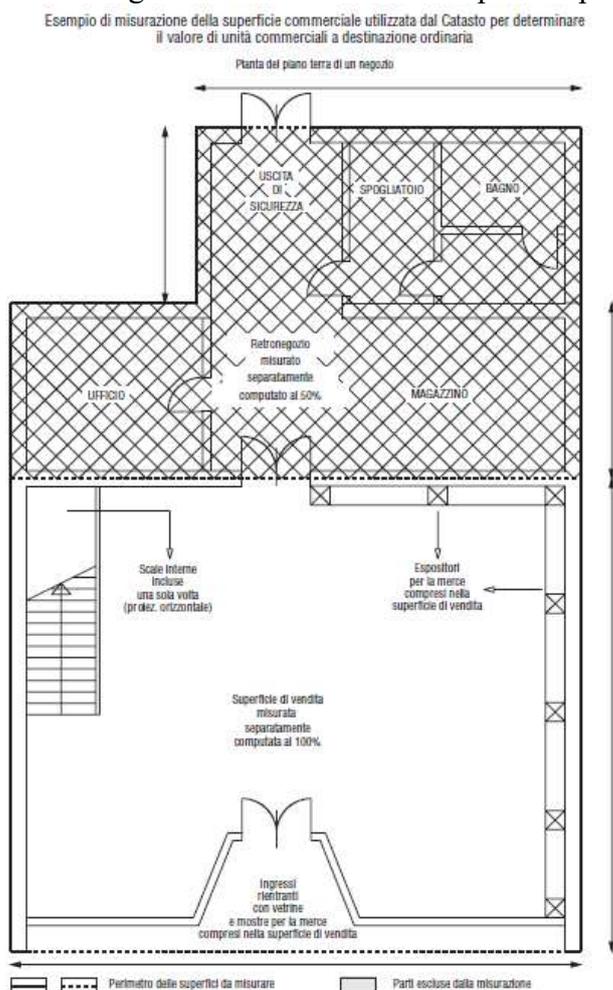
Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.

Per i locali accessori, ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

-pertinenze accessorie comunicanti con i locali principali 50% della superficie;

Nello specifico, l'area dei servizi della ludoteca e la parte longitudinale è stata considerata al 50%, considerandola un retronegozio così come in uso dall'Agenzia delle Entrate.

Nel calcolo di tale consistenza è consuetudine di massima, conteggiare al 100% la superficie del locale in cui si estrinseca la funzione diretta di vendita (verosimilmente dove vi è permanenza della clientela), al 50% i locali accessori (retronegozi, bagni, ripostigli) al piano e al 25-30% gli accessori interrati od ai piani superiori.



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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

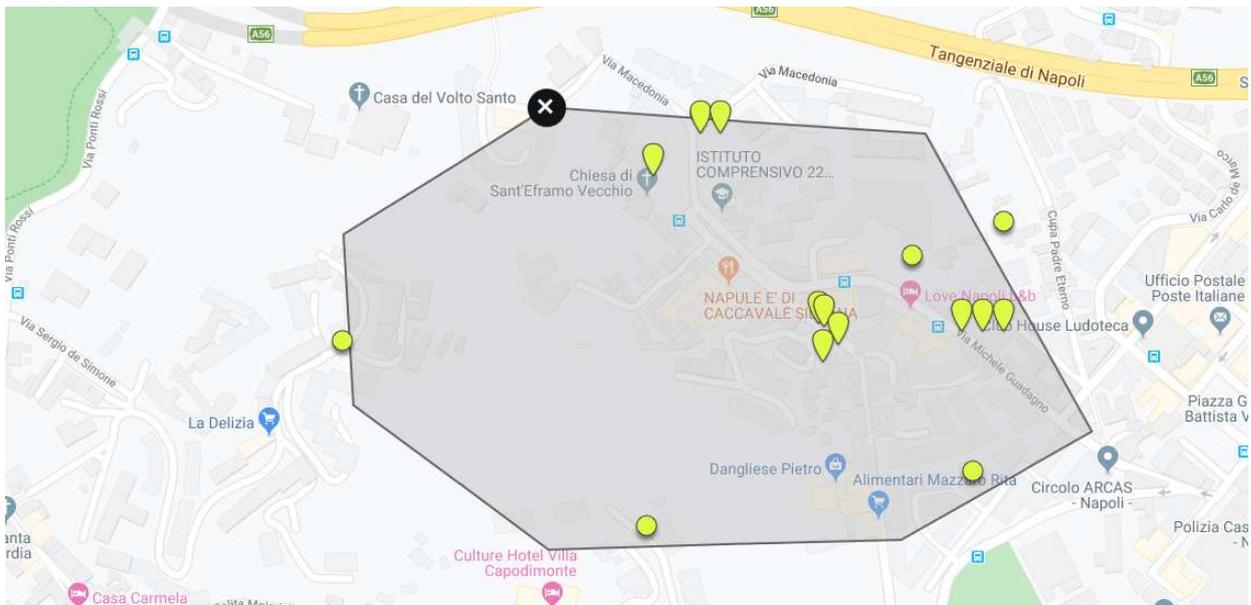
LOTTO 2 : piena proprietà dell'immobile sito al **piano primo** del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9713: Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 101**

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e da informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1. Le quotazioni Immobiliari-I semestre 2019, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATO 56**) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia semicentrale/Sant'Eframo, Via Carlo De Marco, ecc. – (codice di zona C21) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (**abitazioni civili**) che oscillano tra E. 1.800,00 e E. 2.700,00;

(**abitazioni di tipo economico**) che oscillano tra E. 1.250,00 e E. 1.900,00.

2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista*, presso le Agenzie immobiliari operanti in zona, sono emerse offerte di vendita con valori immobiliari unitari che confermano i valori suindicati (cfr. **ALLEGATO 58**), offerte che, opportunamente scontate in fase di trattativa, confermano la forchetta di valori indicata dall'Agenzia delle Entrate.



Prezzo medio in questa zona 2470/mq.

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Le superfici del piano primo sono le seguenti:

La superficie globale lorda = mq 157,77 – 15,77 (sup. non inclusa nel condono) = mq. 142

La superficie terrazzata = mq 319,72

Considerando un valore pressocchè intermedio tra quelli suindicati per le abitazioni pari a Euro 2.250,00/mq. (si ritiene nonostante la categoria catastale sia A/4 che si debba applicare il range di riferimento delle civili abitazioni) per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, per il contesto rilevato, ecc., ottenendo:

$$Vim = Vum \times [Sgl] + [(0,35 \times 25) + (0,10 \text{ sup. terrazzo})]$$

$$Vim = \text{Euro } 2250,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [142 + 8,75 + (0,10 \times 294,72)];$$

$$Vim = \text{Euro } 2.250,00/\text{mq.} \times (\text{mq } 150,75 + 29,47);$$

$$Vim = \text{Euro } 2.250,00/\text{mq} \times \text{mq. } 180,22 = \text{E. } 405.495,00 \text{ e in cifra tonda } \mathbf{E. } 405.000,00.$$

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

100% per la Sl = superficie lorda coperta;

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

T = terrazzi e logge 35% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 10%.

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

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

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per *vizi occulti* del bene venduto pari al 5 % del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la *problematica urbanistica* riscontrata, come indicato al paragrafo "E", in misura del 40% del prezzo iniziale di stima ;
- per lo *stato di possesso* l'immobile non è occupato per cui non verrà applicata alcuna decurtazione;

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

- un abbattimento per lo *stato d'uso e di manutenzione* tra il 5 e il 6%;
- le *spese condominiali* insolute non sono state considerate, ad oggi l'amministratore non ha fornito alcuna documentazione;
- per i *vincoli e oneri giuridici* non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata;
- per l'aggiornamento catastale nulla verrà decurtato per la problematica urbanistica riscontrata

Ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti 5%	Stato d'uso	Probl. Urban. 40%	Oneri catastali	Valore definitivo	Cifra tonda
1 sub 3	783.000,00	-39.150	- 46.980	-313.200	0,00	383.670	E.384.000,00
2 sub 101	405.000,00	-20.250	-20.250	-162.000	0,00	202.500	E. 202.000,00

I valori suindicati rappresentano i più probabili valori di mercato della piena proprietà dei cespiti pignorati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso ecc.

Sulla scorta dei valori determinati e delle decurtazioni già effettuate si propone al Giudice dell'Esecuzione di non effettuare alcuna ulteriore decurtazione per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili, in conclusione i valori determinati come **prezzi base d'asta** dei cespiti subastati sono i seguenti:

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

lotto	Prezzo base d'asta (cifra tonda)
Lotto 1 – sub 3	E.384.000,00
lotto 2 – sub 101	E. 202.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 : piena proprietà dell'immobile (C/1 – negozio) sito al piano terra del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9/13 Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, **sub 3**, cat. C/1.

E. 384.000,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 : piena proprietà dell'immobile (A/4 –abitazione di tipo popolare) sito al piano primo del fabbricato sito in Napoli, alla Piazza S. Eframo Vecchio n. 9/13: Catasto Fabbricati : SCA/22, p.lla 92, sub 101 **E. 202.000,00**

QUESITO n. 13:

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

Il pignoramento **non** ha oggetto una **quota indivisa** per cui si provvederà alla valutazione dell'intero.

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.

Sono stati allegati i certificati di matrimonio per estratto con annotazioni, certificato di morte nonché certificati di residenza(cfr. **ALLEGATI 25-26-27-28-29-54**).

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

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

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **sub 3**;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **sub 3**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **sub 101**;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo fotografico stato attuale dei luoghi – **sub 101**;
- ALLEGATO N. 6 Compravendita Notaio Paola de Dominicis del 13.11.2006;
- ALLEGATO N. 7 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 8 Visura storica per immobile – Sca/22, p.lla 92, **sub 3**;
- ALLEGATO N. 9 Planimetria catastale - Sca/22, p.lla 92, **sub 3**;
- ALLEGATO N. 10 Visura storica per immobile – Sca/22, p.lla 92, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 11 Planimetria catastale - Sca/22, p.lla 92, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 12 Visura storica per immobile – Sca/22, p.lla 92, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 13 Visura storica per immobile – Sca/22, p.lla 92, **sub 101**;
- ALLEGATO N. 14 Planimetria catastale - Sca/22, p.lla 92, **sub 101**;
- ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile – Scheda p.2711/79;
- ALLEGATO N. 16 Planimetria catastale Scheda p.2711/79;
- ALLEGATO N. 17 Planimetria catastale storica - Sca/22, p.lla 92, **sub 101**;
- ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile – Foglio 56, **p.lla 93**;
- ALLEGATO N. 19 Estratto ai terreni – f. 56/b;
- ALLEGATO N. 20 Estratto di mappa;
- ALLEGATO N. 21 Estratto del foglio di revisione
- ALLEGATO N. 22 Estratto del foglio all'impianto;

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

- ALLEGATO N. 23 Vax catastale, foglio 57, **p.lla 92**;
- ALLEGATO N. 24 Nota di trascrizione della scrittura privata del 28.01.1980 ;
- ALLEGATO N. 25 Estratto di matrimonio di *****;
- ALLEGATO N. 26 Estratto di matrimonio *****
- ALLEGATO N. 27 Certificato di residenza Di *****;
- ALLEGATO N. 28 Certificato di residenza Di ****;
- ALLEGATO N. 29 Certificato di morte *****;
- ALLEGATO N. 30 Scrittura privata del 28.01.1980;
- ALLEGATO N. 31 Ispezione ipotecaria – Aiello Alberto;
- ALLEGATO N. 32 Trascrizione 49033867 del 13.03.1980 (eredità Zontini Leandro)
- ALLEGATO N. 33 Visura storica per immobile – Foglio 56, **p.lla 94**;
- ALLEGATO N. 34 Trascrizione nn. 6625/4480 del 13.04.1995;
- ALLEGATO N. 35 Nota di iscrizione 25698/3740 del 21.09.2018
- ALLEGATO N. 36 Istanza di condono Mod. R
- ALLEGATO N. 37 Istanza di condono Mod. A
- ALLEGATO N. 38 Istanza di condono Mod. D
- ALLEGATO N. 39 Istanza di condono– versamenti effettuati
- ALLEGATO N. 40 Istanza di condono– denuncia di variazione B/4848 (p. terra)
- ALLEGATO N. 41 Istanza di condono– denuncia di variazione B/4847 (p. primo)
- ALLEGATO N. 42 certificato camera di commercio
- ALLEGATO N. 43 Istanza di condono– denuncia di variazione
- ALLEGATO N. 44 informativa di destinazione urbanistica per uso
- ALLEGATO N. 45 Stralcio NTA
- ALLEGATO N. 46 Decreto ministeriale
- ALLEGATO N. 47 Sovrapposizione alla vax catastale della veduta dall’alto

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

espr. imm. n. 1187/2014 – Banca Nazionale del Lavoro Spa c/o ***** – relazione

- ALLEGATO N. 48 Compravendita Notaio Novia del 22.06.1947
- ALLEGATO N. 49 Schema distributivo piano terra
- ALLEGATO N. 50 Schema distributivo piano primo
- ALLEGATO N. 51 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale
(sub 3)
- ALLEGATO N. 52 Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale
(sub 101)
- ALLEGATO N. 53 tavole di collegamento
- ALLEGATO N. 54 Estratto di matrimonio *****;
- ALLEGATO N. 55 Nota Comune di Napoli PG/2019/926643;
- ALLEGATO N. 56 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - magazzini negozi;
- ALLEGATO N. 57 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate – abitazioni;
- ALLEGATO N. 58 Offerta di vendita;
- ALLEGATO N. 59 Ispezione ipotecaria immobile Sca/22, p.lla 92, sub 101
- ALLEGATO N. 60 Ispezione ipotecaria – *****;
- ALLEGATO N. 61 E-mail amministratore di condominio;
- ALLEGATO N. 62 Ricevute di parte delle spese sostenute.

Napoli 19.11.2019

L'Esperto stimatore
Arch. Adriana Pettinati