



Firmato digitalmente da:

IZZO GIULIA

Firmato il 14/11/2023 16:21

Seriali Certificato:  
166612934215156685966447948810132805144

Valido dal 20/02/2023 al 19/02/2026

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

Ist. n. 4 dep. 14/11/2023

## **TRIBUNALE DI NAPOLI**

### **XIV SEZIONE CIVILE**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DR. SSA MARIA BALLETTI**

### **PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE**

**R.G.E. n. 493/2020**

**PROMOSSO DA**

### **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Immobile pignorato:

Locale Terraneo sita in Napoli (NA),

Via Palermo n. 18 – Piano T

Napoli 13 novembre 2023

L'Esperto Stimatore

*arch. Giulia Izzo*



### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### 1. PREMESSA, OGGETTO E PARTI DI CAUSA

##### PREMESSA

---

Con ordinanza pronunciata in data 6 Aprile 2023, l'Illustrissimo G.E. Dottoressa Balletti, della XIV Sezione Civile - Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Napoli, nominava la sottoscritta Architetto Giulia Izzo, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli con il n.8037, con studio in Napoli alla via San Domenico, 132 – 80126, Esperto Stimatore nel giudizio R.G.E. n.493/2020.

La sottoscritta, a seguito della nomina, in data 12 Aprile 2023 accettava l'incarico conferitole.

##### OGGETTO

---

Oggetto di Procedimento Esecutivo, di cui al pignoramento trascritto in data 15/12/2020 ai nn.29525/21229, contro il signor \_\_\_\_\_ è il seguente immobile sito in Comune di Napoli, facente parte del fabbricato alla Via Palermo n.18, piano T, e precisamente:

- LOCALE TERRANEO posto al piano terra, di un fabbricato in muratura, in condizioni manutentive mediamente sufficienti ma con parti comuni necessitanti di opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

L'unità immobiliare, allo stato visionato nel corso del sopralluogo del 10 maggio 2023, è composta da un vano, per una porzione soppalcato, con porta-finestra che conduce ad un piccolo locale bagno dotato di finestrino, ricadente all'interno della vanella annessa. Al bene staggito si accede mediante una porta posta sulla destra provenendo dall'androne di ingresso, varcato il portone di accesso al numero civico 18 di Via Palermo.

L'unità immobiliare pignorata è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) con:  
Sez. VIC, Foglio 14 - Particella 377 - Sub.7 – Z.C. 8, Categoria A/5 - Classe 7 - Consistenza 2 vani - Superficie Totale 37 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 37 mq - Rendita € 64,04 – indirizzo Via Palermo n.18, Piano T, in ditta a



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio

Data presentazione: 24/03/1992 - Data: 14/04/2023 - n. T368471 - Richiedente: Z2GLI73547F839E

MODULARIO F. 19/1992/997

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01 (CEU)  
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di NAPOLI via BOLOGNA civ. 7

INTERNO PALAZZO

VIA BOLOGNA

PROPRIETÀ ALIENO

VIA PALERMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

F. STE 16-347-7

Declarazione di N.C.   
 Utile  **Presentato di alterazione**  
 Data presentazione: 24/03/1992 - Data: 14/04/2023 - n. T368471 - Richiedente: Z2GLI73547F839E  
 Totale schede: 12 - Foglio: 14 - Sezione: A4 (210,297) - Formato stampazionario: A4(210,297)  
 della provincia di NA  
 data 14/04/2023 Firma [Signature]

Conserv. Fabbricati - Situazione al 14/04/2023 - Comune di NAPOLI(F839) - c. Sez. urbana USC - Foglio 14 - Particella 377 - Subalterno 7  
 VIA PALERMO n. 18 Piano T

RESERVATO ALL'UFFICIO

Planimetria catastale



## **PARTI IN CAUSA**

---

Parti in causa sono:

- CF LIBERTY SERVICING S.P.A. quale mandataria di Leviticus SPV S.r.l., rappresentata e difesa dagli Avv. Iovino;
- signor a \_\_\_\_\_ in qualità di *Debitore Esecutato*.

Tutto ciò premesso e riferito, la sottoscritta professionista procedeva alla stesura della relazione di consulenza tecnica di ufficio.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In virtù del mandato di conferimento dell'incarico, a partire dalla data di accettazione ovvero dal 12 Aprile 2023, la sottoscritta professionista ha svolto tutte le attività peritali necessarie per fornire completa ed esaustiva risposta a ciascun quesito del verbale, effettuando accesso presso il cespite pignorato, provvedendo ai rilievi metrici e fotografici dello stesso, effettuando indagini catastali, ipocatastali, condominiali, urbanistiche, nonché ogni altra attività utile all'espletamento dell'incarico ricevuto.

## **3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

### **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.*

*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..*

Con riferimento agli adempimenti ex art.173 bis disp. att. c.p.c. e del controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. di cui al presente quesito, la sottoscritta ha effettuato tutte le necessarie indagini mediante l'analisi della certificazione notarile sostitutiva, depositata nel fascicolo telematico, redatta dal Notaio Gigino Rollo di Novoli in data 14/1/2021, nonché consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale. Tali indagini sono state effettuate su tutti i nominativi che, per il periodo su indicato, si sono susseguiti nel possesso del bene nonché sui dati catastali dell'immobile.

In risposta al presente quesito concernente la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., si segnala che:

la relazione notarile del 14/1/2021

- certifica le risultanze dei registri immobiliari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- risale all'ultimo titolo di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, ovvero atto per Notar Leonardo Di Iorio di Torre del Greco del giorno 1/2/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19/12/1991 ai nn.5550/4332;
- riporta gli attuali dati catastali.

La documentazione agli atti del fascicolo non è completa:

- per mancato deposito di visure del cespite pignorato e del terreno su cui sorge il fabbricato

Agli atti del fascicolo, risulta depositato Certificato Stato Negativo di Matrimonio dell'11/11/2009, dal quale risulta che il

è Celibe.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire:

- Visura storica del cespite, visura storica della particella di terreno su cui sorge il fabbricato, estratto di mappa, planimetria catastale attuale del 24/03/1992 e planimetria catastale dell'originaria consistenza presentata in data 30/12/1939 (cfr. Allegato 1 – da Doc. 1 a Doc. 5).

#### **4. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTA AI QUESITI**

- A -

#### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

##### **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 ½, ¼; 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 **"differmità 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 differmità riscontrata:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada;

ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con



proprietà aliena, ecc.”.

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

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

### **Diritti reali pignorati**

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento è la proprietà per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato corrispondente a quello in titolarità all'esecutato, in virtù di dall'atto di compravendita rep. 34293/6206 del 22/06/2007, rogito notaio Nicoletta Pezzullo De Falco (cfr. Allegato 5, Doc. 1).

Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 25/06/2007 nn. 27916/12810, il titolo di diritto è la proprietà per la quota di 1/1 per il diritto di Proprietà (cfr. Allegato 2, Doc. 2).

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le condizioni urbanistiche, l'impianto distributivo dell'appartamento, la tipologia con unico accesso dall'androne condominiale, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

### **Confini**

Il bene confina a NORD con particella 289, ad OVEST con vano scale ed androne di ingresso, A EST con unità immobiliare di proprietà aliena, a SUD con Via Palermo (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.



*L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

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

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

#### **LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

LOCALE TERRANEO posto al piano terra, di un fabbricato in muratura, in condizioni manutentive mediamente sufficienti ma con parti comuni necessitanti di opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria.

#### **Descrizione del contesto**

Il fabbricato di cui è parte il cespite oggetto di pignoramento sorge a Via Palermo n. 18, nel quartiere di Vasto di Napoli, nel pieno centro della città, a ridosso della Stazione Centrale di Piazza Garibaldi e non lontano dall'imbocco dell'autostrada. La zona di ubicazione è a prevalente carattere residenziale e commerciale (cfr. *Allegato 3, Doc. 1*). Il fabbricato, di impianto otto-novecentesco, originario o di ristrutturazione a blocco, è caratterizzato da una struttura, in muratura tradizionale, appartenente alla tipologia omogenea a blocco con corti interne, connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo. Esso si compone di n. 6 piani fuori terra (catastalmente 5). Il piano terra è prevalentemente adibito a destinazione commerciale negozio/deposito, i restanti piani sono adibiti ad abitazioni. Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive mediamente sufficienti sebbene l'apposizione di rete lungo alcuni tratti del cornicione e dei sotto-balconi sia plausibilmente motivata da una caduta di intonaco o calcinacci. Indubbiamente il fabbricato necessita di opere di manutenzione straordinaria volte al ripristino di intonaci in fase di degrado, alla ri-attintatura delle facciate ed al ripristino di elementi decorativi. Esternamente il fabbricato è rifinito ad intonacatura ed attintatura di colore giallo, con cornici delle finestre e porta-finestre, nonché lesene angolari di colore grigio (cfr. *Allegato 4*).

Di seguito alcune immagini illustrative del fabbricato di cui il cespite è parte.







Viste esterne fabbricato da Via Palermo

### Descrizione dell'immobile

Il cespite pignorato è costituito da un locale terraneo posta al piano Terra avente accesso dalla prima porta che si incontra a destra, una volta oltrepassato l'androne, varcato il portone di ingresso al fabbricato. Nello specifico il cespite, avente allo stato categoria catastale A/5, rappresentava l'ex casa del portiere, così come si evince dall'attestazione dell'Amministratore p.t. ed è costituito da un unico vano, per una porzione soppalcato, al quale si accede, dal suddetto androne, tramite una porta in ferro. Detto vano è risultato sprovvisto di attacchi per la cucina e dallo stesso, tramite una porta a due battenti in ferro, si perviene ad un piccolo w,c, dotato di finestrino, ricadente all'interno della vanella annessa. Il vano presenta, sui muri ad Ovest e ad Est, confinanti con altre unità immobiliari, delle nicchie. L'altezza complessiva risulta pari a 4,45 metri, mentre l'altezza sotto il soppalco risulta pari a 2,30 metri (cfr. *Allegato 3, Doc. 2*). L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive mediocri dove è evidente uno stato di abbandono e degrado. L'immobile, in ogni caso, necessita di interventi di ristrutturazione volti alla manutenzione straordinaria con rifacimento degli impianti idrico ed elettrico.

La superficie del vano è pavimentata con piastrelle di monocottura di vecchia fattura di forma quadrata o rettangolare risalenti ad un'epoca remota. Il w.c. adiacente al vano, insistente sulla vanella, presenta una pavimentazione non verificabile data la sua condizione di degrado con materiale depositato, con pareti rivestite per una parte dell'altezza di piastrelle di monocottura bianca con decori ed un finestrino che dà sulla vanella. Le pareti sono per la maggior parte rivestite ad intonacatura ed attintatura a calce di colore bianco, con una porzione di nicchia ad Ovest rivestita con piastrelle di monocottura di colore giallo. L'intradosso del soppalco presenta segni di degrado in corrispondenza delle putrelle e lo stesso risulta non accessibile per mancanza di scala.

L'immobile risulta in stato di abbandono e non abitato. Gli impianti elettrici sono privi di certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i. ed attualmente non a norma pertanto, il certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere acquisito con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo il completo rifacimento dell'impianto stesso.



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio

L'immobile non risulta dotato di impianto gas e riscaldamento, nonché privo di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e redatto ai sensi del D.Lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con allegazione del libretto di impianto, completo di allegati e del rapporto di controllo fumi, da inviare al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari ad almeno € 500,00 (oltre verifica).

L'immobile non è dotato di aperture verso l'esterno ad eccezione della porta di ingresso in ferro che dà sull'androne del fabbricato e della porta a Nord che dà sulla vanella.

La luminosità pertanto è assente e condizionata all'utilizzo della corrente elettrica (*cf. Allegato 4*).

Di seguito alcune immagini illustrative dell'immobile pignorato.



Androne di ingresso e porta di ingresso al cespite



Viste interne dell'immobile – porta di ingresso al cespite e vano soppalcato



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio



Viste interne dell'immobile – vano soppalcato



Viste interne del piccolo w.c. insistente sulla vanella

**Superficie netta calpestabile**

La superficie calpestabile del cespite è stata calcolata come somma delle superfici utili dei singoli vani, così come di seguito indicato (cfr. Allegato 3, Doc. 2).

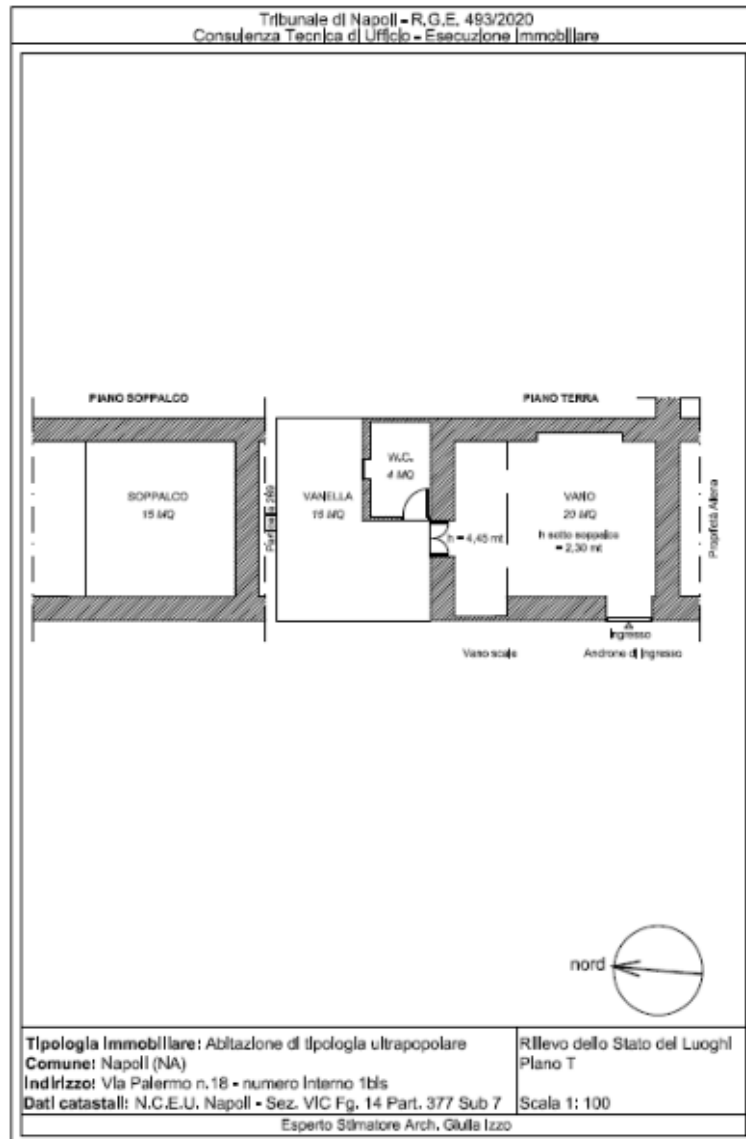
UNITÀ IMMOBILIARE	Livello	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile (mq)	Coefficiente	Sup. Raggiungibile (mq)
<b>Superfici principali</b>					
Vano	0	Non utilizzato	20,00	1	20,00
Soppalco	0	Non utilizzato	15,00	1	15,00
W.c.	0	Non utilizzato	4,00	1	4,00
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>39,00</b>		<b>39,00</b>
<b>Superfici Pertinenze esclusive di ornamento</b>					
Vanella	0	Non utilizzato	16,00	0,1	1,60
<b>Tot. sup. pertinenze esclusive di ornamento</b>			<b>16,00</b>		<b>1,60</b>

per una superficie netta calpestabile pari a 39,00 mq ed una superficie secondaria pari a 16,00 mq.

Di seguito la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi così come rilevato nel corso dell'accesso.



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio



### Rilievo dello stato dei luoghi

#### Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- La superficie del soppalco verrà esclusa dalla stima in quanto realizzato in assenza di titoli autorizzativi
- La superficie del w.c. come accessorio non diretto dal vano principale verrà considerato con un coefficiente ridotto
- La superficie della vanella verrà dedotta dalla planimetria catastale del 1939

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a 31,00 mq data dalla somma di:



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
 Consulenza Tecnica di Ufficio

- √ superficie lorda dell'immobile pari a 29,50 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie della vanella (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a 16,00 mq x 0,10 = 1,60 mq.

CALCOLO SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (Sc)			
	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)	
		coefficiente	(So)
Vano principale	27,00	1,00	27,00
W.c.	5,00	0,50	2,50
<b>Totale superfici principali</b>			<b>29,50</b>
Vanella	16,00	0,10	1,60
<b>Totale superfici pertinenze esclusive di ornamento</b>			<b>1,60</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (Sc)</b>			<b>31,10</b>

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

**QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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



### Dati catastali

L'immobile pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 1 – doc.1):

- Sezione VIC, Foglio 14 - Particella 377 - Sub.7 – Z.C. 8, Categoria A/5 - Classe 7 - Consistenza 2 vani - Superficie Totale 37 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 37 mq - Rendita € 64,04 – indirizzo Via Palermo n.18, Piano T, in ditta a \_\_\_\_\_, debitore esecutato \_\_\_\_\_ per la piena proprietà (1/1).

Il suolo su cui sorge l'intero fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato, è identificato nel NCT del comune di Napoli al foglio n. 107 particella n. 291.

Si precisa che il w.c. e la vanella ricadono sul suolo identificato con foglio n. 107 particella n. 290.

### Storia catastale

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 cpc, nonché dalle ispezioni condotte consultando i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data del titolo ultraventennale, è emerso che il cespite pignorato a partire dalla data del 30/12/1939 di presentazione della planimetria catastale, ha subito variazioni di consistenza. Come si può evincere dal confronto delle planimetrie catastali è stato realizzato un soppalco.

Dalla visura storica allegata, le uniche variazioni rilevate sono quelle del quadro tariffario in data 1/1/1992 e del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni (cfr. Allegato 2, Doc. 3).

### Rispondenza dei dati del pignoramento e del titolo di acquisto a favore dell'esecutato alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota trascrizione coincidono con quelli indicati nei titoli di provenienza e quelli derivanti dalle risultanze catastali.

- Nel titolo di pignoramento del giorno 1/12/2020, repertorio 16532, il cespite era descritto come: "Appartamento riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. VIC, Foglio 14 - Particella 377 - Sub.7, Z.C. 8, Categoria A/5 - Classe 7 - Consistenza 2 vani – R.C. Euro 64,04, Via Palermo n.18, Piano T". Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Via Palermo n. civico 18, piano T (cfr. Allegato 2, Doc.3). La descrizione ed identificazione del bene pignorato corrisponde alle risultanze dell'atto di pignoramento ed alle risultanze della relativa nota di trascrizione.
- Nell'Atto di donazione del 2007 in favore del debitore esecutato, il cespite era descritto come: unità immobiliare facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Palermo n.18, e precisamente appartamento al piano terra, distinto con il numero interno 1 bis, composto da vano d'ingresso con soppalco, bagno e vanella, confinante nel suo insieme con androne del palazzo, con vanella interna al palazzo e con proprietà



aliena, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. VIC, Foglio 14 - Particella 377 -Sub.7, Z.C. 8, Categoria A/5 - Classe 7 - Consistenza 2 vani – R.C. Euro 64,04, Via Palermo n.18, Piano T (cfr. *Allegato , Doc.*).

Nella nota di trascrizione dell'atto il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli: Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Via Palermo n. civico 18, piano T (cfr. *Allegato 5, Doc.1*).

#### **Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza nel ventennio**

- Nell'atto di compravendita del 1991 il cespite era descritto come: bene immobile sito in Napoli alla Via Palermo n.18, ovvero terraneo con annessa vanella e cucinetta, all'interno del fabbricato a destra della gabbia di scale, antistante al primo rampante; confinante con androne del palazzo e con aliena proprietà per due lati; nel N.C.U.E. alla partita 209293, Foglio 14 - Particella 377 - Sub.7, Categoria A/5 - Classe 7 - 2 vani – R.C. Lire 804, Via Palermo n.18, Piano T (cfr. *Allegato 5, Doc.3*).
- Nel Decreto di trasferimento di immobile del 7/10/2003 il cespite era descritto come: immobile facente parte del fabbricato in Napoli alla Via Palermo n.18, ovvero locale terraneo soppalcato con annessa vanella, servizio e deposito, distinto con il numero interno 1 bis; confinante a est con androne del palazzo, a sud ed a ovest con proprietà aliena, ed a nord con vanella interna al palazzo; nel N.C.U.E. del Comune di Napoli, alla partita 1244261, Sez. VIC, Foglio 14 - Particella 377 - Sub.7, zona 8, Categoria A/5 - Classe 7 - 2 vani – R.C. Euro 64,04, Via Palermo n.18, Piano T (cfr. *Allegato 5, Doc.2*).

#### **Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale**

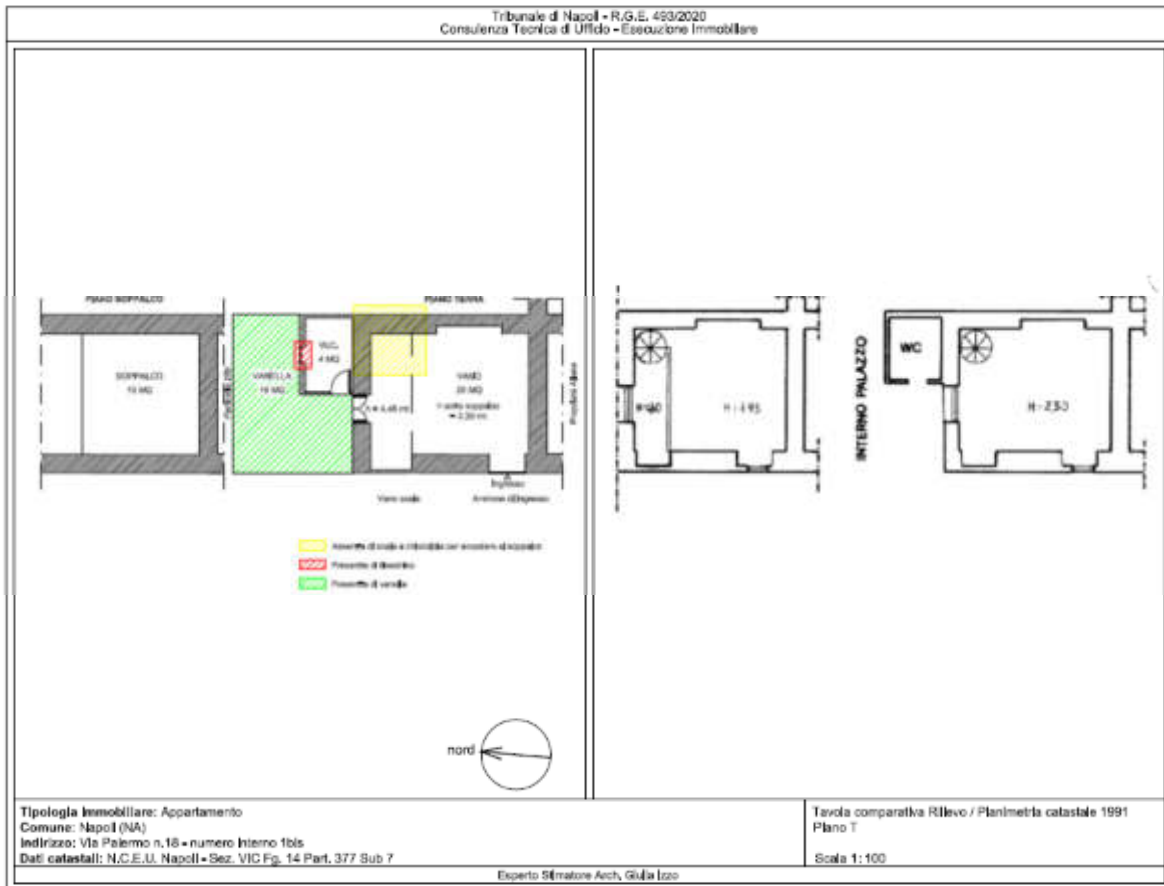
Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per la seguente difformità (cfr. *Allegato 3, Doc. 3*):

- 1) Assenza della scala a chiocciola di accesso al soppalco.
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.
- 3) Presenza di vanella

Di seguito la rappresentazione grafica del confronto tra planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. *Allegato 3, Doc.3*).



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio



#### Tavola comparativa rilievo stato dei luoghi e planimetria catastale del 1991

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nella risposta al successivo quesito 6), sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

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

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

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

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

**LOTTO n. 2 :** ecc.



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

**LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

**SCHEDA SINTETICA**

**LOCALE TERRANEO**

- In Napoli alla Via Palermo n. 18, facente parte del quartiere Vasto, posto al piano terra, avente accesso dalla prima porta che si incontra a destra, una volta oltrepassato l'androne, varcato il portone di ingresso al fabbricato. E' costituito da un unico vano, per una porzione soppalcato, dal quale, tramite una porta a due battenti in ferro, si perviene ad un piccolo w,c, insistente sulla vanella annessa. Il vano presenta, sui muri ad Ovest e ad Est, confinanti con altre unità immobiliari, delle nicchie. L'altezza complessiva risulta pari a 4,45 metri, mentre l'altezza sotto il soppalco risulta pari a 2,30 metri. E' identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli:

Sezione VIC, Foglio 14 - Particella 377 - Sub.7 – Z.C. 8, Categoria A/5 - Classe 7 - Consistenza 2 vani - Superficie Totale 37 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 37 mq - Rendita € 64,04 – indirizzo Via Palermo n.18, Piano T, ii debitore esecutato, codice

Il bene confina a NORD con particella 289, ad OVEST con vano scale ed androne di ingresso, A EST con unità immobiliare di proprietà aliena, a SUD con Via Palermo.

La superficie netta calpestabile dell'abitazione è pari a 39,00 mq con una superficie secondaria pari a 16,00 mq mentre la superficie lorda commerciale, considerata l'originaria consistenza desumibile dalla planimetria catastale del 1939 è pari a 31,00 mq. La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Il fabbricato di cui è parte il cespite staggito è stato edificato in data antecedente all'emanazione del Regolamento Edilizio della città di Napoli del 1935, pertanto legittimo sotto il profilo urbanistico. Data l'epoca originaria della costruzione, l'immobile non risulta munito di certificato di abitabilità/agibilità.

Presso l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli non si rilevano istanze di condono né pratiche di contenzioso amministrativo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale presentata nell'anno 1991, si rileva:

- 1) Assenza della scala a chiocciola di accesso al soppalco.
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.
- 3) Presenza di vanella

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1939, si rileva:

- 1) Presenza di soppalco
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.



La difformità indicate dovranno essere ripristinate mediante demolizione del soppalco e chiusura del finestrino del w.c., come rappresentato nella planimetria catastale del 1939, con un costo forfettario pari almeno a € 2.000,00.

Si specifica inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l’aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo 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 fabbricato in cui è ubicato l’immobile pignorato ricade all’interno della zona urbanistica definita “Zona A – insediamenti di interesse storico” della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, normata dall’art. 26 delle NTA, rientrante nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare n.1 del 1/7/1972 ai sensi dell’art.18 della legge n.865/1971. Dall’esame dei vincoli, è emerso che l’area non risulta gravata da vincolo archeologico o ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. L’area risulta invece soggetta a vincolo geomorfologico secondo la Tavola 12 del PRG, con destinazione di “Area Stabile”. Ricade altresì in “Zona III” del piano di zonizzazione acustica, comprendente le Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

Pervenuto all’esecutato in virtù di atto di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Nicoletta Pezzullo De Falco di Napoli del 22/6/2007, repertorio n.34193, raccolta n.6206, registrato a Napoli 23/6/2007 al n.7790/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25/6/2007 ai nn.27916/12810.

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

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

A questo riguardo, l’esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d’acquisto precedenti** laddove ne sussista l’opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno



verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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



A partire dal 15/12/2020, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo risultano i seguenti passaggi di proprietà:

**Atto di Compravendita** (cfr. Allegato 5, Doc.1)

per notaio dr.ssa Nicoletta Pezzullo De Falco di Napoli del 22/6/2007 repertorio n.34193, raccolta n.6206, registrato a Napoli 23/6/2007 al n.7790/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 25/6/2007 ai nn.27916/12810

**Immobile n. 1**

- Appartamento al piano terra, distinto con il numero interno 1 BIS, composto da vano d'ingresso con soppalco, bagno e vanella, in via Palermo n. 18 nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione VIC foglio 14 particella 377 sub 7 - piano T.

**Decreto di Trasferimento** (cfr. Allegato 5, Doc.2)

di immobile subastato ai sensi dell'art.586 e ss. c.p.c., emesso dal Tribunale di Napoli – V Sezione Civile – Esecuzione Immobiliari in data 7/10/2003, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 18/10/2003 ai nn.24813/15938,

**Immobile n. 1**

- Locale terraneo soppalcato con annessa vanella, servizio e deposito, distinto con il numero interno 1 BIS, in via Palermo n. 18 nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sezione VIC foglio 14 particella 377 sub 7 - piano T.

**Atto di Compravendita** (cfr. Allegato 5, Doc.3)

a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio di Torre del Greco del giorno 1/2/1991, repertorio n.72930, raccolta n.5228, registrato a Napoli il 12/2/1991 al n.5859/V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 19/12/1991 ai nn.5550/4332,

**Immobile n. 1**



- Terraneo con annessa vanella e cucinetta, all'interno del fabbricato a destra della gabbia di scale, antistante al primo rampante, in via Palermo n. 18 nel N.C.E.U. del Comune di Napoli alla partita 209293 foglio 14 particella 377 sub 7 - piano T.

**Particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato sul terreno identificato nel NCT del comune di Napoli al foglio 107 particella 291 (cfr. Allegato 1, Doc.4 e Doc.6).

Si precisa che il w.c. e la vanella ricadono sul suolo identificato con foglio n. 107 particella n. 290 (cfr. Allegato 1, Doc.5 e Doc.6).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

#### Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade all'interno della zona urbanistica definita "Zona A – insediamenti di interesse storico" della tavola di Zonizzazione del PRG, della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale, normata dall'art. 26 delle NTA, rientrante nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare n.1 del 1/7/1972 ai sensi dell'art.18 della legge n.865/1971. Dall'esame dei vincoli, è emerso che l'area non risulta gravata da vincolo archeologico o ambientale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004. L'area risulta invece soggetta a vincolo geomorfologico secondo la Tavola 12 del PRG, con destinazione di "Area Stabile". Ricade altresì in "Zona III" del piano di zonizzazione acustica, comprendente le Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

#### Regolarità edilizia/urbanistica

Il fabbricato di cui è parte il cespite staggito è stato edificato in data antecedente all'emanazione del Regolamento Edilizio della città di Napoli del 1935 (cfr. *Allegato 1, Doc.3*), pertanto legittimo sotto il profilo urbanistico. Data l'epoca originaria della costruzione, l'immobile non risulta munito di certificato di abitabilità/agibilità.

Presso l'ufficio condono e l'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli non si rilevano istanze di condono né pratiche di contenzioso amministrativo (cfr. *Allegato 6, da Doc.1 a Doc.4*).

#### Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

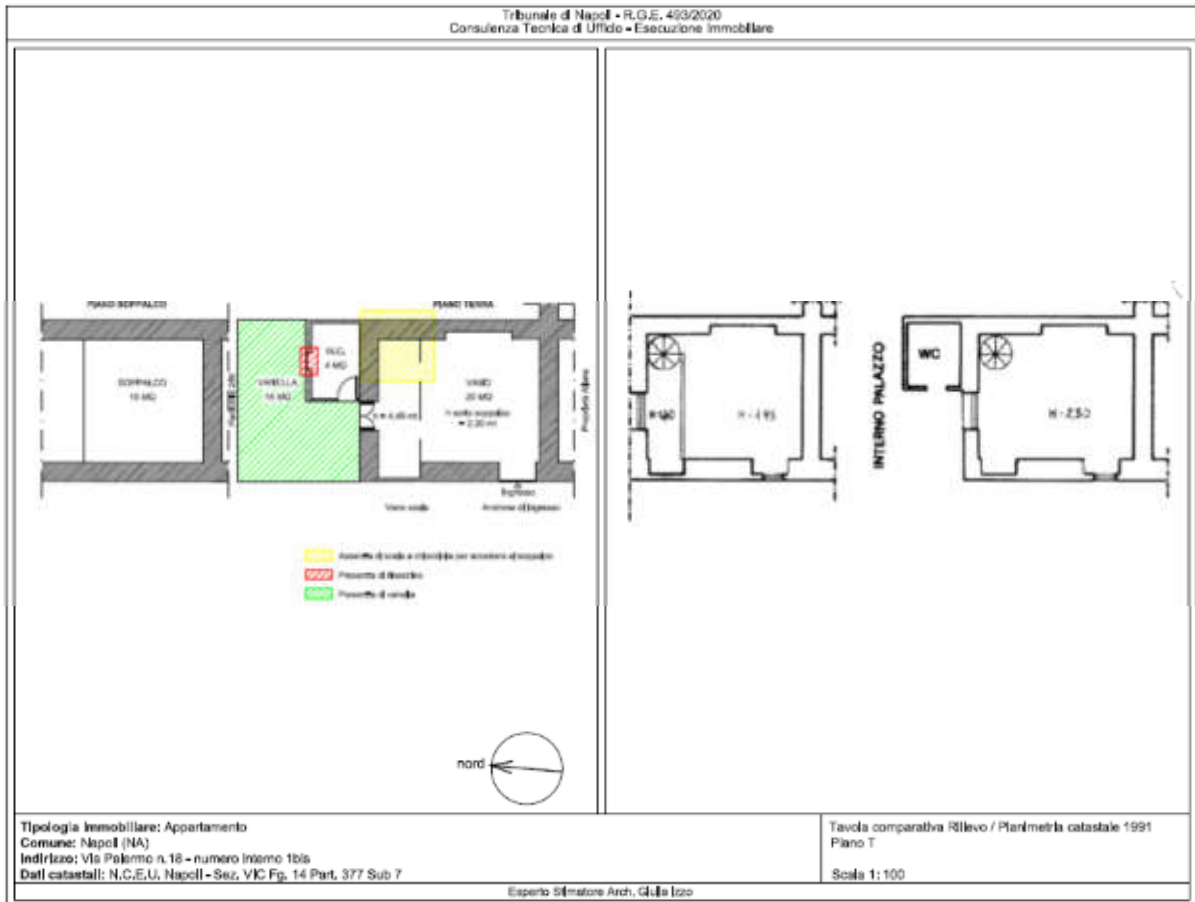
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale presentata nell'anno 1991, si rileva:

- 1) Assenza della scala a chiocciola di accesso al soppalco.
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
 Consulenza Tecnica di Ufficio

3) Presenza di vanella



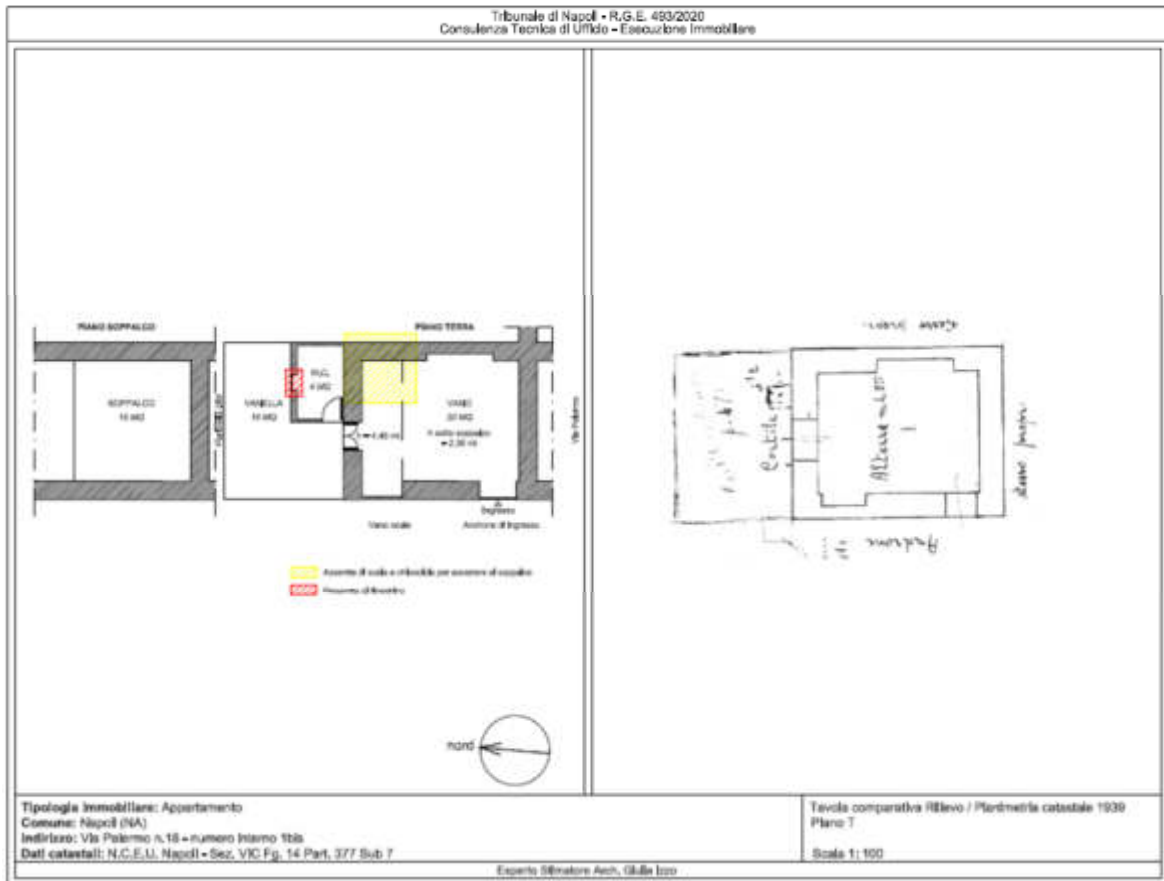
**Tavola comparativa rilievo stato dei luoghi e planimetria catastale del 1991**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1939, si rileva:

- 1) Presenza di soppalco
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio



La difformità indicate dovranno essere ripristinate mediante demolizione del soppalco e chiusura del finestrono del w.c., come rappresentato nella planimetria catastale del 1939, con un costo forfettario pari almeno a € 2.000,00.

Si specifica inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003, data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In seguito al sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario, è emerso che l'immobile pignorato è libero, disabitato ed in stato di abbandono, in precarie condizioni igieniche e di vetustà.

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

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

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

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

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

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

*La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;*

*c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;*

*d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;*

*e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;*

*f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.*

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

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

*In particolare, l'esperto indicherà:*

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

*1) Domande giudiziali;*



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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Diffformità 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) *Diffformità 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)."*

**Formalità pregiudizievoli**

**Trascrizioni**

**Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in data 3/11/2009 ai nn.41180/29333, in virtù di atto della Corte Appello di Napoli del 5/10/2009, numero di repertorio 4085/2009,

gravante sull'immobile identificato con:

**Unità negoziale 1**

**Immobile n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, F839, Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5 - abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Via Palermo n. civico 18, piano T;

**Atto amministrativo della Regione Campania** del 13/9/1934 repertorio n.4984, trascritto in data 27/12/2013 ai nn.40692/27416 relativo a **delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile del Consorzio di Bonifica Paludi di Napoli e Volla**, riguardante diverse unità immobiliari facenti parte di fabbricati siti nel Comune di Napoli, sezione VIC, tra cui il fabbricato di cui fa parte l'immobile qui in oggetto

**Unità negoziale 1**

**Immobile n.1337**



Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, F839, Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5  
- abitazione di tipo ultrapopolare;

**Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in data 15/12/2020 ai nn.29525/21229, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte Appello di Napoli del giorno 1/12/2020, numero di repertorio 16232/2020,

gravante sull'immobile identificato con:

**Unità negoziale 1**

**Immobile n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, F839, Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5  
- abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Via Palermo n. civico 18, piano T

**Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 25/6/2007 ai nn.27917/9671, derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Nicoletta Pezzullo De Falco di Napoli del 22/6/2007, repertorio n.34194, raccolta n.6207

**capitale:**

€ 80.000,00

**Totale:**

€ 160.000,00,

gravante sull'immobile identificato con:

**Unità negoziale 1**



**Immobile n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, F839, Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5  
- abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Via Palermo n. civico 18, piano T;

**Ipoteca legale** iscritta il 16/10/2009 ai nn.38787/6845, derivante da atto amministrativo emesso da Equitalia Polis S.p.A il 9/10/2009, numero di repertorio 121447/71

**capitale:**

€ 10.730,54;

**totale:**

€ 21.461,08

gravante sull'immobile identificato con:

**Unità negoziale 1****Immobile n. 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, F839, Sezione urbana VIC Foglio 14 Particella 377 Subalterno 7, A5  
- abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Via Palermo n. civico 18, piano T.

**Difformità urbanistiche**

Come già rappresentato nella risposta al quesito n. 6, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale presentata nell'anno 1991 (*cf. Allegato 3, Doc.4*), si rileva:

- 1) Assenza della scala a chiocciola di accesso al soppalco.
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.
- 3) Presenza di vanella

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1939, si rileva:

- 1) Presenza di soppalco
- 2) Presenza di finestrino nel w.c.

Le difformità rilevate dovranno essere ripristinate mediante demolizione del soppalco e chiusura del finestrino del w.c., come rappresentato nella planimetria catastale del 1939, con un costo forfettario pari almeno a € 2.000,00.

Si specifica inoltre che non è possibile ricorrere alla sanatoria ex art. 40, comma 6 - L. 47/85, ovvero art. 46 comma 5, DPR 380/01, dal momento che le ragioni del credito per cui si procede sono successive al 2.10.2003,



data di entrata in vigore della DL 269/03, convertito con L. 326/03 (terzo condono) che ha ripreso la vigenza del comma 6 della L. 47/85.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l’aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima. Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti. Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

#### **Difformità catastali**

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come sopra descritte, sarà necessario presentare presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l’aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00, con la precisazione che tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

#### **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono 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.”*

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall’interrogazione della banca dati, come riferito dall’Agenzia del Demanio e dall’elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l’area in cui ricade l’immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

#### **QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

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

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

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

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

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



Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania del 1.4.1928.

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

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

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

In sede di accesso si è appreso che sul fabbricato è costituito un condominio, amministrato dalla Dott.ssa Damiano Nicolina, con studio in Largo Tarsia n. 2 – 80135 Napoli.

A seguito di istanza per acquisire informazioni condominiali circa il cespite pignorato, l'Amministratore p.t. ha attestato che:

- Il Condominio è sprovvisto di regolamento condominiale
- Il Condominio ha effettuato lavori Straordinari come indicato nel prospetto Beneficiando dello sgravio fiscale
- L'ex casa del portiere corrisponde al cespite oggetto di pignoramento ed il fabbricato è privo di servizio di portierato
- Non sussistono delibere inerenti alla regolamentazione d'uso nel cortile condominiale
- Non vi è alcuna proprietà condominiale contraddistinta da millesimi
- La quota ordinaria mensile è pari ad € 4,00 circa e quella annuale ammonta ad € 50,00
- Riguardo alle spese straordinarie risulta un decreto ingiuntivo per il recupero dell'importo spettante alla socii per lavori di ristrutturazione
- La morosità de risale al 01/01/2016 tuttora persistente
- Non sussistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- Non risultano contenziosi passivi o attivi circa cause pendenti

L'Amministratore p.t. allegava all'attestazione la tabella di ripartizione delle spese straordinarie e lavori per ristrutturazione fabbricato dalla quale risulta a carico del cespite pignorato un importo pari a circa € 1.600,00 (cfr. Allegato 7, Doc.1 e Doc.2).

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli, cui si rimanda integralmente.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni**

*“L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). “Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli*



*adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"*

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

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

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

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI**

**"IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

## LOTTO UNICO

### Metodo del confronto MCA – Market Comparison Approach



Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

#### *Determinazione di Sc*

##### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a **31,00 mq** data dalla somma di:

- ✓ superficie lorda dell'immobile pari a 29,50 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie della vanella (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0,10, ovvero pari a 16,00 mq x 0,10 = 1,60 mq.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, con riferimento sia alla tipologia residenziale, sia alla tipologia commerciale.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

##### Abitazioni di tipo economico

valore min € 1.200,00    valore max € 1.850,00

Indagini dirette:

valore medio    € 1.100,00

##### Magazzini

valore min € 445,00    valore max € 900,00

Indagini dirette:

valore medio    € 700,00





Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
 Consulenza Tecnica di Ufficio

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili – Prezzi – Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo offerto	Prezzo di realizzo = -15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo di offerto
N.1 - Magazzino - Via Benedetto Cairoli - 30 mq	€ 14.000,00	€ 11.900,00	€ 396,67	€ 466,67
N.2 - Magazzino - Vico S.S. Filippo e Giacomo - 53 mq	€ 37.000,00	€ 31.450,00	€ 593,40	€ 698,11
N.3 - Magazzino - Via Emanuele De Deo - 70 mq	€ 60.000,00	€ 51.000,00	€ 728,57	€ 857,14
N.4 - Magazzino - Via Genova - 35 mq	€ 32.000,00	€ 27.200,00	€ 777,14	€ 914,29
N.5 - Magazzino - Vico Avallone - 35 mq	€ 22.000,00	€ 18.700,00	€ 534,29	€ 628,57
N.6 - Magazzino - Vico Storto a Concordia - 70 mq	€ 55.000,00	€ 46.750,00	€ 667,86	€ 785,71
N.7 - Magazzino - Via Bologna - 25 mq	€ 29.000,00	€ 24.650,00	€ 986,00	€ 1.160,00
<b>Valori medi</b>			<b>€ 669,13</b>	<b>€ 787,21</b>

La ricerca delle offerte di vendita di immobili in zona, evidenzia valori unitari medi di 600,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 700,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agencia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

Tabella dei dati				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Fonte comparabile	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare		
Indirizzo	Via Bologna	Via Genova		Via Palermo n. 18
Prezzo di mercato (euro)	29.000	32.000		
Data (mesi)	11	1		0
Superficie principale (mq)	25	35		31
Superficie secondaria - Balcone (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Portico (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Cantina (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Garage (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0	0		0
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	0	0		0
Servizi (n)	1	1		1
Stato di manutenzione immobile (n)	2	2		2
Stato di manutenzione edificio (n)	2	2		2
Livello Di Piano (N)	0	0		0
Riscaldamento Centralizzato	0	0		0
Riscaldamento Autonomo	0	0		0
Riscaldamento A Pannelli Solari	0	0		0
Aria Condizionata	0	0		0
Impianto Elettrico	0	0		0
Impianto Idraulico	0	0		0
Ascensore	0	0		0



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
 Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
 Consulenza Tecnica di Ufficio

Tabella dei prezzi marginali				
	Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo di mercato (euro)	29.000	32.000	
	Data (mesi)	2816,67	2837,50	
	Superficie principale (mq)	3140,62	3140,62	
	Superficie secondaria - Balcone (mq)	1256,25	1570,31	
	Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	2512,49	
	Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Soffitta (mq)	2198,43	1570,31	
	Superficie secondaria - Cantina (mq)	1256,25	1570,31	
	Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
	Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
	Servizi (n)	4857,14	4857,14	
	Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	0,00	
	Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00	
	Livello Di Piano (N)	13520,00	13352,94	
	Riscaldamento Centralizzato	1250,00	1250,00	
	Riscaldamento Autonomo	4750,00	5000,00	
	Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
	Aria Condizionata	1860,00	1627,50	
	Impianto Elettrico	0,00	0,00	
	Impianto Idraulico	0,00	0,00	
	Ascensore	1250,00	4375,00	

Tabella di valutazione				
	Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
	Prezzo di mercato (euro)	29.000	32.000	
	Data (mesi)	-30983,37	-2837,50	
	Superficie principale (mq)	18843,72	-12562,48	
	Superficie secondaria - Balcone (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Portico (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Sottotetto (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Soffitta (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Cantina (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Garage (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Box Auto (mq)	0,00	0,00	
	Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	0,00	0,00	
	Superficie esterna (mq)	0,00	0,00	
	Servizi (n)	0,00	0,00	
	Stato di manutenzione immobile (n)	-1000,00	-1000,00	
	Stato di manutenzione edificio (n)	0,00	0,00	
	Livello Di Piano (N)	0,00	0,00	
	Riscaldamento Centralizzato	0,00	0,00	
	Riscaldamento Autonomo	0,00	0,00	
	Riscaldamento A Pannelli Solari	0,00	0,00	
	Aria Condizionata	0,00	0,00	
	Impianto Elettrico	0,00	0,00	
	Impianto Idraulico	0,00	0,00	
	Ascensore	0,00	0,00	
	<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 15.860,35</b>	<b>€ 15.600,02</b>	<b>€ -</b>
	<b>Percentuali per comparable(%)</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	
	<b>Valore MCA</b>	<b>€ 15.730</b>	<b>Valore arrot.</b>	<b>€ 16.000</b>
			<b>Valore Attuale</b>	

<b>PREZZO UNITARIO</b>	€	516,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	€	16.000,00



Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 500,00;
- √ costi per il ripristino dello stato originario pari a € 2.000,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 16.000,00 - € 500,00 - € 500,00 - € 2.000,00 - € 500,00 = € 12.500,00$$

**Determinazione del 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**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;
- √ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 5% e quindi pari a:

$$€ 12.500,00 \times 5 \% = € 625,00$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = 12.500,00 - € 625,00 = € 11.875,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 12.000,00**

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

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

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



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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà. L'immobile non è divisibile in natura. Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le condizioni urbanistiche, l'impianto distributivo del locale terraneo, la tipologia con unico accesso dall'androne condominiale, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

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

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

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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

Agli atti del fascicolo, risulta depositato Certificato Stato Negativo di Matrimonio dell'11/11/2009, dal quale risulta che il Sig.

è Celibe.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

**ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 - ISPEZIONI CATASTALI**

- Doc.1 Visura storica immobile
- Doc.2 Planimetria catastale del 1991
- Doc.3 Planimetria catastale del 1939
- Doc.4 Visura storica al catasto terreni Foglio 107 Particella 291
- Doc.5 Visura storica al catasto terreni Foglio 107 Particella 290
- Doc.6 Estratto di Mappa

**ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOCATASTALI**

- Doc.1 Elenchi sintetici per nominativi e per immobile
- Doc.2 Note Trascrizioni atti di titolarità
- Doc.3 Note Trascrizioni formalità
- Doc.4 Note Iscrizioni ipotecarie

**ALLEGATO 3 – INQUADRAMENTO, RILIEVO METRICO, ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO**

- Doc.1 Inquadramento dell'immobile: vista satellitare ed aerea



Tribunale di Napoli - XIV Sezione Civile  
Procedimento Esecutivo Immobiliare – R.G.E. 493/2020  
Consulenza Tecnica di Ufficio

Doc.2 Rilievo dello stato dei luoghi

Doc.3 Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale del 1991

Doc.4 Tavola comparativa stato dei luoghi/planimetria catastale del 1939

Doc.5 Tavola comparativa Estratto di Mappa/Vista Satellitare

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Doc.1 Atto di compravendita a favore del debitore esecutato del 2007 – Notaio Nicoletta Pezzullo De Falco

Doc.2 Decreto di Trasferimento Immobili del 2003 – Tribunale di Napoli

Doc.3 Atto di compravendita 1991– Notaio Leonardo Di Iorio

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Doc. 1 Richiesta verifica esistenza istanze di condono presso Ufficio Condono del Comune di Napoli

Doc. 2 Certificazione Ufficio Condono del Comune di Comune di Napoli

Doc. 3 Richiesta verifica esistenza contenziosi presso Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli

Doc. 4 Certificazione Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli

ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Doc.1 Richiesta verifiche condominiali presso Amministratore p.t. dott.ssa Damiano Nicolina

Doc.2 Attestazione Amministratore p.t. con tabella ripartizione spese condominiali e lavori per ristrutturazione

Con osservanza.

Napoli, 13 novembre 2023

L'ESPERTO STIMATORE

*arch. Giulia Izzo*

