

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa MIRIAM VALENTI

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

RG 30/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 16 gennaio 2026

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa MIRIAM VALENTI

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX

RG 30/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito in data 2.9.2025, nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 2.9.2025, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 30.1.2025 al Registro generale n. 4706 Registro particolare n. 3736, in danno di:

▪ XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà è il seguente compendio immobiliare sito in San Giorgio a Cremano (Na) e, precisamente (come da nota di trascrizione):

Immobile n.1 – abitazione in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n. 17bis, piano 7 - Identificato al N.C.E.U. del comune di San Giorgio a Cremano (Na) al Foglio 4 - Particella 479 - Sub 25 - Categoria A/2.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare e la non comoda divisibilità del bene, si ritiene congrua la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

❖ **APPARTAMENTO** in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n. 90, con accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Botteghelle, posto al settimo piano, scala A, int.24, con ingresso dalla prima e dalla seconda porta a sinistra, salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, tre camere, cucina, corridoio e due bagni, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di San Giorgio a Cremano (Na) al:

- Foglio 4 - Particella 479 - Sub 25 - Categoria A/2 – Classe 5 - Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 125 mq (totale escluse aree scoperte 122 mq) - Rendita € 688,18 - VIA BOTTEGHELLE n. 17BIS – Scala A – Interno 24 - Piano 7.

In riferimento all'indirizzo catastale, si rappresenta che il civico che identifica il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, come rinvenuto sui luoghi, è il n.90, in luogo del civico n.17bis indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della numerazione dei civici, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 3.2.2025 dal notaio Dott.ssa XXX, nella quale si attestano la proprietà in

capo all'esecutato, la provenienza al ventennio e le formalità pregiudizievoli a tutto il 30.1.2025.

Nella certificazione notarile vengono indicati i dati catastali del compendio pignorato.

Lo scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4), ad acquisire la trascrizione della successione in favore del debitore e la copia del primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 5) ed, al fine di individuare univocamente il compendio pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 3).

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni acquisito presso l'Ufficio Demografico del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. Allegato 6), si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio, successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato, in data 14.10.2023, in regime di comunione dei beni. A tale riguardo, si rappresenta che il cespite è pervenuto all'esecutata in virtù di successione pertanto, è da considerarsi bene personale.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità all'esecutata XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuto per acquisto fatto da XXX, in virtù di atto di successione testamentaria trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 27.11.2007 ai nn.75843/39591 e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 10.4.2009 ai nn. 18352/11835 (cfr. Allegato 5 – doc. 1, doc.3).

Riguardo alla provenienza al ventennio si dettaglierà al quesito n.5.

Dati catastali indicati nel pignoramento

Il cespite pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato nella nota di trascrizione come di seguito:

- **Immobile n.1** – abitazione in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n. 17bis, piano 7 - Identificato al N.C.E.U. del comune di San Giorgio a Cremano (Na) al Foglio 4 - Particella 479 - Sub 25 - Categoria A/2.

NOTE

Come già precedentemente rappresentato in riferimento all'indirizzo catastale, il civico che identifica il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato, come rinvenuto sui luoghi, è il n.90, in luogo del civico n.17bis indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della numerazione dei civici, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli che individuavano il compendio all'epoca del pignoramento e della sua trascrizione e con quelli che lo individuano tuttora.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Formazione di lotti

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare e la non comoda divisibilità del bene, si ritiene congrua la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

❖ **APPARTAMENTO** in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n. 90, con accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Botteghelle, posto al settimo piano, scala A, int.24, con ingresso dalla prima e dalla seconda porta a sinistra, salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, tre camere, cucina, corridoio e due bagni, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di San Giorgio a Cremano (Na) al:

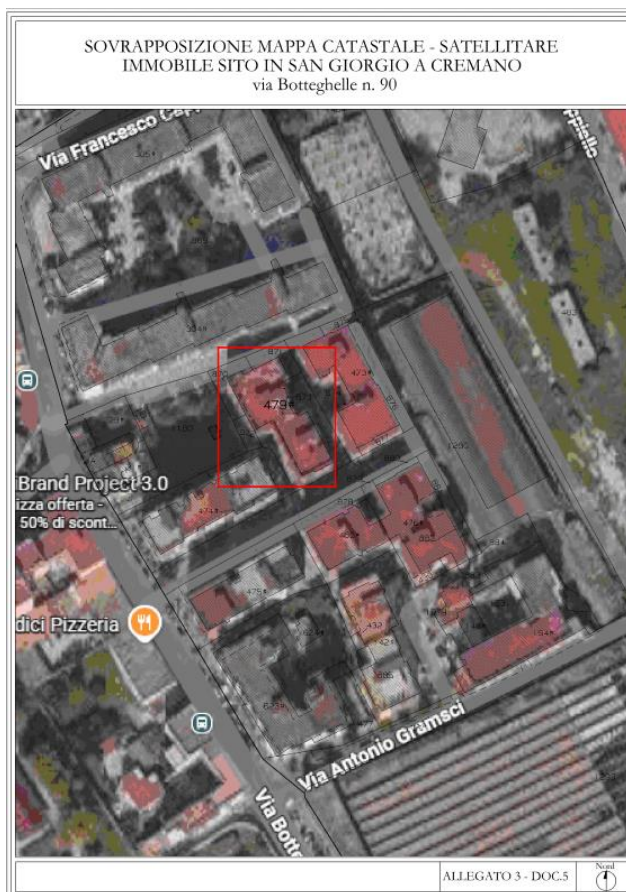
- Foglio 4 - Particella 479 - Sub 25 - Categoria A/2 – Classe 5 - Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 125 mq (totale escluse aree scoperte 122 mq) - Rendita € 688,18 - VIA BOTTEGHELLE n. 17BIS – Scala A – Interno 24 - Piano 7 intestato a XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Confini

L'appartamento confina a nord con vano scala ed appartamento di proprietà aliena, a sud con viale di proprietà aliena alla p.lla 873, ad est con viale di proprietà aliena alla p.lla 873 ed appartamento di proprietà aliena, ad ovest con area scoperta di proprietà aliena alla p.lla 872.

Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 – doc.5) e ha verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel foglio di mappa catastale.



Sovrapposizione tra la mappa terreni e la ripresa satellitare

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

Il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è ubicato nella parte centrale del comune di San Giorgio a Cremano, nelle immediate vicinanze di via delle Repubbliche Marinare e via F. Cappiello, in un'area a prevalente destinazione residenziale servita dalla viabilità pubblica su gomma e da diverse attività commerciali. Il fabbricato è raggiungibile da un viale privato (di proprietà aliena) che si diparte dalla via Botteghelle e che conduce al cancello collocato al civico n.90, dal quale è accessibile il viale d'accesso attraverso il quale si giunge al portone d'ingresso al fabbricato. Attraverso l'androne ed un corridoio, si arriva alla scala A del fabbricato composto da otto livelli fuori terra, dotato di ascensore ed in sufficienti condizioni di manutenzione.



Foto n. 1 - Viale privato d'accesso che si diparte da via Bottiglietta



Foto n. 3 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 5 - Viale d'accesso di proprietà aliena alla p.lli



Foto n. 7 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 2 - Viale privato di proprietà aliena che si diparte da via Bottiglietta

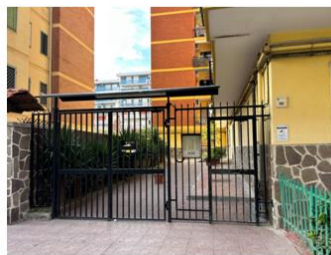


Foto n. 4 - Accesso al fabbricato dal viale privato di proprietà aliena



Foto n. 6 - Accesso al fabbricato



Foto n. 8 - Corridoio d'accesso del fabbricato

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile pignorato è accessibile, salendo la scala, dalla prima e dalla seconda porta a sinistra, anche se la prima porta è attualmente interdetta dall'interno. L'ingresso al cespite avviene nel soggiorno che distribuisce, sulla sinistra, la cucina e la prima camera e sulla destra, il corridoio che conduce alla zona notte. Il soggiorno, tinteggiato alle pareti di colore beige ad effetto spatolato, è caratterizzato da una controsoffittatura all'interno della quale sono collocati i faretti per l'illuminazione ed è dotato di una porta finestra che da accesso al balcone comune con la camera n.2.



Foto n. 9 - Corridoio d'accesso del fabbricato



Foto n. 11 - Accesso all'immobile pignorato



Foto n. 13 - Soggiorno

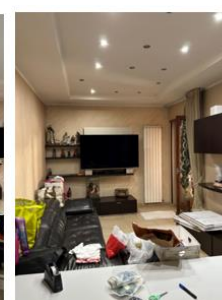


Foto n. 15 - Soggiorno



Foto n. 10 - Accesso all'immobile pignorato attualmente interdetto dall'interno



Foto n. 12 - Ingresso in soggiorno



Foto n. 14 - Soggiorno



Foto n. 16 - Soggiorno

Estratto del repertorio fotografico

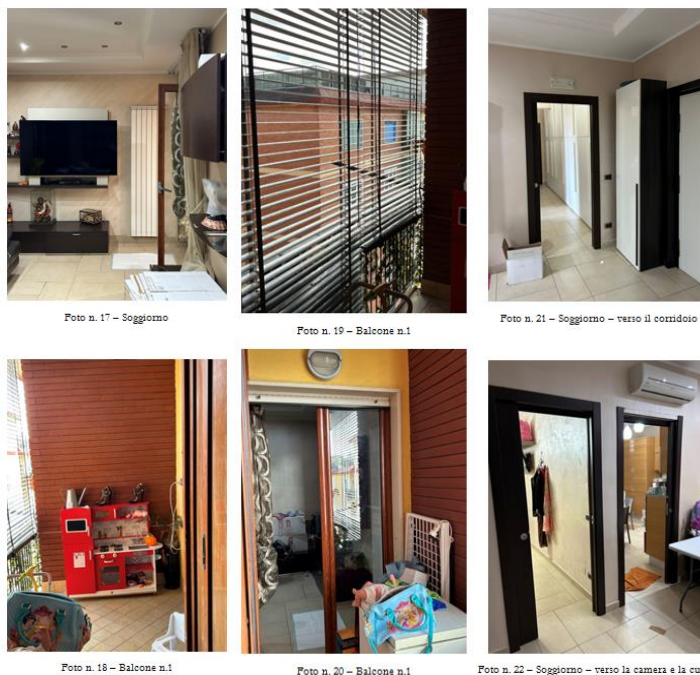


Foto n. 17 – Soggiorno

Foto n. 19 – Balcone n.1

Foto n. 21 – Soggiorno – verso il corridoio

Foto n. 18 – Balcone n.1

Foto n. 20 – Balcone n.1

Foto n. 22 – Soggiorno – verso la camera e la cucina

Estratto del repertorio fotografico

La camera n.1, dalla forma rettangolare allungata, è dotata di una finestra. La cucina ha le pareti in parte rivestite con mattonelle di colore beige con una striscia decorata di colore grigio ed in parte tinteggiate di colore beige effetto spatolato ed è dotata di una porta finestra che da accesso al balcone sul quale è collocato un mobile lavanderia con all'interno la lavatrice.



Foto n. 23 – Corridoio

Foto n. 25 – Camera n.1

Foto n. 27 – Camera n.1

Foto n. 29 – Cucina

Foto n. 31 – Cucina

Foto n. 24 – Camera n.1

Foto n. 26 – Camera n.1

Foto n. 28 – Cucina

Foto n. 30 – Cucina

Foto n. 32 – Cucina

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 33 - Cucina



Foto n. 35 - Balcone n.2



Foto n. 37 - Balcone n.2



Foto n. 34 - Cucina



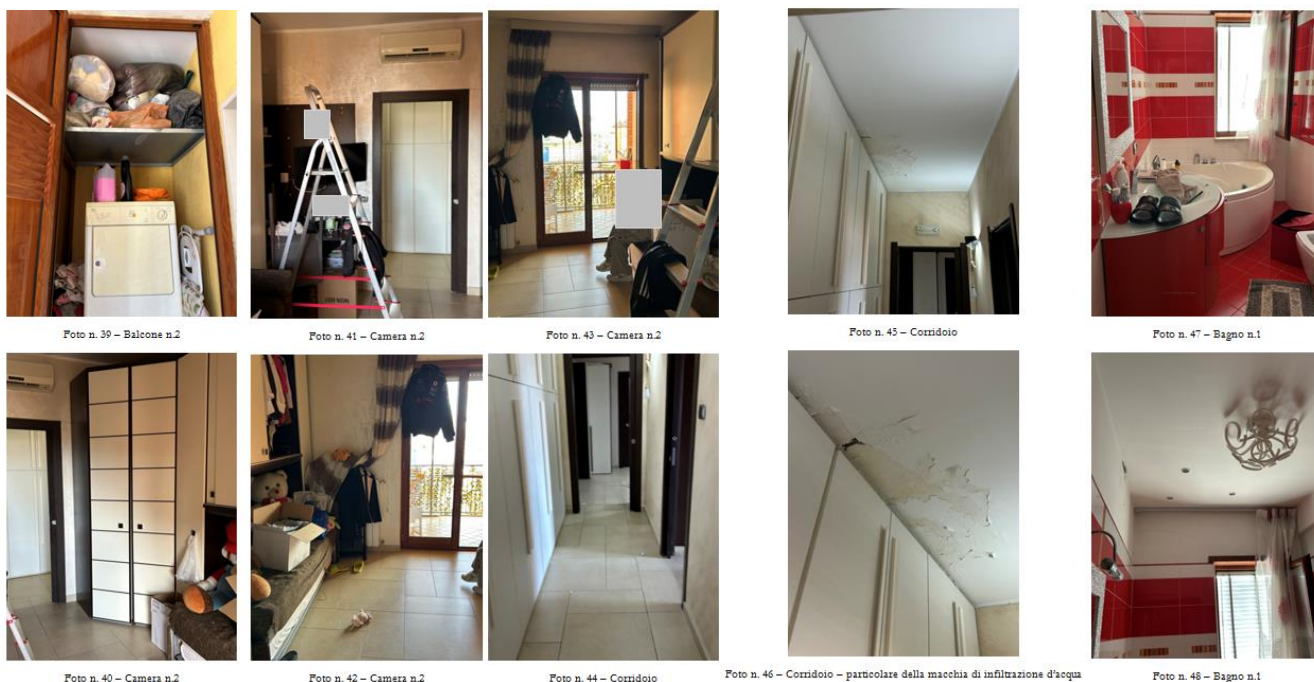
Foto n. 36 - Balcone n.2



Foto n. 38 - Balcone n.2

Estratto del repertorio fotografico

Percorrendo il corridoio sono accessibili: la camera n.2, con le pareti tinteggiate di colore beige effetto spatolato e dotata di una porta finestra che da accesso al balcone in comune con il soggiorno; il bagno n.1, pavimentato con mattonelle di colore rosso, rivestito alle pareti con mattonelle rosse e mattonelle bianche, servito da lavabo, vaso, bidet, vasca idromassaggio angolare e dotata di una finestra; il bagno n.2, pavimentato con mattonelle di colore giallo, rivestito alle pareti con mattonelle gialle e mattonelle decorate, servito da lavabo, vaso, bidet, doccia e dotata di una finestra; la camera n.3, con le pareti tinteggiate di colore beige effetto spatolato e dotata di una finestra.



Estratto del repertorio fotografico



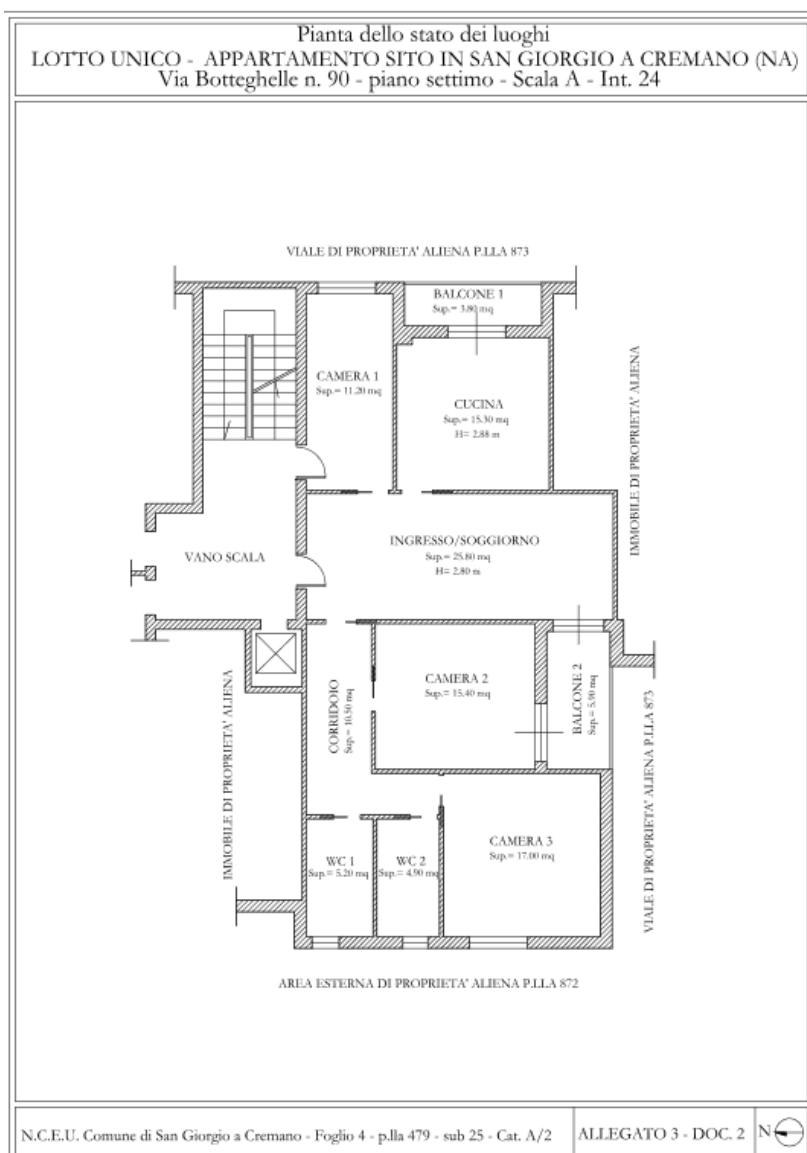
Estratto del repertorio fotografico

L'immobile, con altezza interna pari a circa 2.88 m, si presenta in buone condizioni di manutenzione interna, con finiture di livello medio, porte interne del tipo a scomparsa di colore marrone scuro e pavimentazione unica con mattonelle di colore crema. Lungo il corridoio e nei due bagni, si rinvenivano, a soffitto ed a parete, alcune macchie da infiltrazioni d'acqua e nel bagno n.1, alcune lesioni di intonaco sulla parte che da all'esterno. Il cespite è dotato di impianto gas, di impianto idrico con fornitura comune con sotto

lettura ripartita in condominio, di condizionatori a parete tipo split, di caldaia e di impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio. Gli impianti elettrici ed idrici sono privi di certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i.

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile è inoltre privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, che può essere redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Rilievo dello stato dei luoghi

Le consistenze rilevate, relative alle superfici nette sono le seguenti.

APPARTAMENTO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raguagliata
Ingresso /Soggiorno	7	Residenziale	25.80 mq	1	25.80 mq
Camera n.1	7	Residenziale	11.20 mq	1	11.20 mq
Camera n.2	7	Residenziale	15.40 mq	1	15.40 mq
Camera n.3	7	Residenziale	17.00 mq	1	17.00 mq
Cucina	7	Residenziale	15.30 mq	1	15.30 mq
Corridoio	7	Residenziale	10.50 mq	1	10.50 mq
Wc n. 1	7	Residenziale	5.20 mq	1	5.20 mq
Wc n. 2	7	Residenziale	4.90 mq	1	4.90 mq
Totale sup. netta			105.30 mq		
Balcone n. 1	7		3.80 mq	0.25	1.00 mq
Balcone n. 2	7		5.90 mq	0.25	1.50 mq

La superficie interna netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 105.00 mq, la superficie dei balconi è pari a 9.70 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **120.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a 117.70 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 complessiva dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $3.80 \times 0.25 = 1.00$ mq e $5.90 \times 0.25 = 1.50$ mq per un totale di 2.50 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.

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 attuali

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune San Giorgio a Cremano (Na) al:

Foglio 4 - Particella 479 - Sub 25 - Categoria A/2 – Classe 5 - Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 125 mq (totale escluse aree scoperte 122 mq) - Rendita € 688,18 - VIA

BOTTEGHELLE n. 17BIS – Scala A – Interno 24 - Piano 7 intestato a XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è individuato con gli stessi identificativi catastali sin dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 (cfr. Allegato 2 – doc. 1). Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

La planimetria catastale associata all'immobile risale 20.9.1967.

L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di San Giorgio a Cremano (Na) al foglio 4 p.lla 479.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titolo di acquisto

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella dichiarazione di successione a favore dell'esecutata.

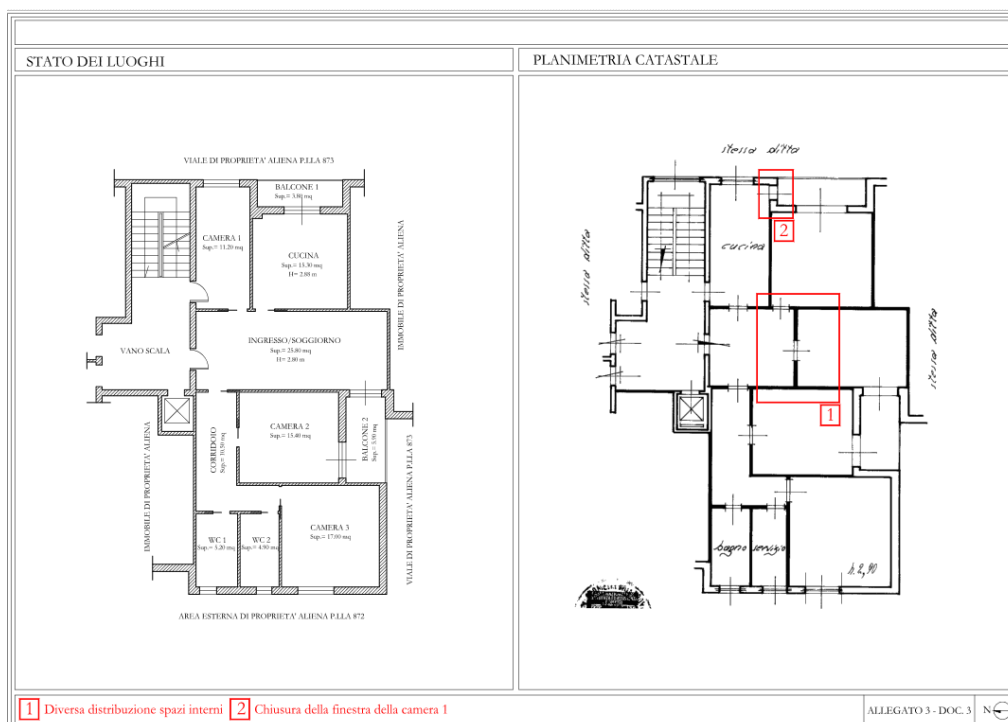
Nell'atto ventennale, atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del XXX rep. XXX (cfr. Allegato 5 – doc. 4) l'immobile veniva identificato con scheda 1091529 registrata al n. 3115/67, dati che si rinvergono sulla planimetria catastale.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

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 le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della facciata mediante chiusura della finestra della camera n.1.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

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 procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo.

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

SCHEMA SINTETICA

Il LOTTO UNICO è costituito da:

APPARTAMENTO in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n. 90, con accesso dalla strada privata che si diparte dalla via Botteghelle, posto al settimo piano, scala A, int.24, con ingresso dalla prima e dalla seconda porta a sinistra, salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, tre camere, cucina, corridoio e due bagni, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di San Giorgio a Cremano (Na) al:

- Foglio 4 - Particella 479 - Sub 25 - Categoria A/2 – Classe 5 - Consistenza 6,5 vani – Sup. catastale 125 mq (totale escluse aree scoperte 122 mq) - Rendita € 688,18 - VIA BOTTEGHELLE n. 17BIS – Scala A – Interno 24 - Piano 7.

L'appartamento confina a nord con vano scala ed appartamento di proprietà aliena, a sud con viale di proprietà aliena alla p.lla 873, ad est con viale di proprietà aliena alla p.lla 873 ed appartamento di proprietà aliena, ad ovest con area scoperta di proprietà aliena alla p.lla 872.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della facciata mediante chiusura della finestra della camera n.1.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di San Giorgio a Cremano si è preso atto che il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.58 del 4/9/1962 prot. 13584 per la costruzione del fabbricato A di n.7 piani, oltre il piano terra ed un seminterrato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso e quello rappresentato nei grafici autorizzati dalla Commissione Edilizia in data 8.8.1962, emergono le seguenti difformità: Variazione della sagoma del fabbricato; Modifica delle facciate del fabbricato; Diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità di cui al n.1) ed al n.2) non possono essere sanate in quanto sono in contrasto con la normativa urbanistico/edilizia vigente e con il vincolo paesaggistico che interessa l'intero territorio comunale e non è ipotizzabile un ripristino dell'intera volumetria e sagoma del fabbricato in conformità ai grafici approvati dalla commissione edilizia. Pertanto, ai soli fini della determinazione del valore di stima del lotto pignorato, al fine di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario dell'esistenza dei costi di regolarizzazione

amministrativa, si valuteranno gli oneri da versare, mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

La difformità al punto n.3), per quanto rientrante in opere sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, considerata la presenza delle opere non sanabili e non ripristinabili sopra descritte, allo stato attuale non può essere sanata. Anche di tale circostanza si terrà conto mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Va inoltre evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003.

Si specifica inoltre, che gli importi relativi alle sanzioni amministrative che si determineranno in maniera parametrica, potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni ed al calcolo delle sanzioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e la non sanabilità delle stesse, 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.

PREZZO BASE: € 198.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 30.1.2025, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di **piena proprietà** per la quota di 1/1 di:

- **XXX** nata a XXX il 24.1.1972 C.F. XXX per averlo acquistato in virtù di successione testamentaria del 23.4.2002 repertorio n.2851/4403 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.11.2007 Registro Generale 75843 Registro Particolare 39591 (cfr. Allegato 5 – doc. 1) in morte di XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX, successivamente ripresentata giusta denuncia di successione del 23.4.2002 rep. 2851/4403/2 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 24.3.2010 Registro Generale 14789 Registro Particolare 10210 (cfr. Allegato 5 – doc. 2) ed accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria di Napoli 2 il 10.4.2009 ai nn. 18352/11835 (cfr. Allegato 5 – doc. 3). Con tale successione l'esecutata acquisiva la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile pignorato.

Riguardo alla più remota provenienza:

- Alla sig.ra XXX sopra detta, l'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto da potere XXX in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 29.12.1972 rep. 81481 raccolta 21978 (cfr. Allegato 5 – doc. 4) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.1.1973 Registro Generale 6995 Registro Particolare 6211.

Con tale atto la sig.ra XXX acquistava l'appartamento di quattro vani ed accessori sito al settimo piano della scala A, interno 24, facente parte del fabbricato denominato "Lotto A", non ancora accatastato ma denunciato con scheda 1091529 registrata al n.3115/67. Nell'atto si legge *"Restano di esclusiva proprietà della società venditrice il terrazzo di copertura del fabbricato e le aree sovrastanti per le quali tutte la società venditrice si riserva il pieno diritto di disporre nel modo che meglio crederà anche sopraelevando o costruendo uno o più piani senza bisogno di consenso alcuno da parte dei propri proprietari sottostanti e senza dover corrispondere alcuna indennità, neanche per appoggio a muri o cose condominiali. Tutte le zone interne al fabbricato che non verranno coperte dalla costruzioni, ad esclusione del solo marciapiede dinanzi all'ingresso del fabbricato e per la larghezza dello stesso ingresso, lato strada privata, perpendicolare via Botteghelle (quest'ultima di proprietà esclusiva della società XXX), con diritto della società medesima di sistemarle e di disporre nel modo che riterrà più opportuno e conveniente. Il pagamento delle spese relative alla costruzione manutenzione della strada e tutto il loro complesso sarà ripartito secondo le tabelle allegate al predetto regolamento di condominio. Restano altresì di proprietà della società venditrice tutti i locali cantinati destinabili a garage ed a qualsiasi uso, senza che alcun condomino, possa fare eccezione di sorta"*.

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

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

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- 1) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- 2) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. Allegato 7), è collocato in:

- Z.T.O. "B - Residenziale satura per vincolo", disciplinata dall'articolo 39 delle NTA del vigente PUC, per porzione a est in fascia di rispetto autostradale;
- zona "R.U.A. - Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale", disciplinata dall'articolo 13 delle NTA del vigente PTP;
- Perimetrazione del Centro Abitato approvato con deliberazione di C.C. n. 82/1982;
- classe acustica "Classe IV - Aree di intensa attività umana" della Zonizzazione Acustica Comunale.

Il compendio pignorato inoltre:

- non rientra nell'elenco recante il Censimento dei Siti Potenzialmente Contaminati nell'ex SIN "Aree del Litorale Vesuviano" del Piano Regionale di Bonifica della Campania;
- non rientra nelle zone a rischio idrogeologico della Carta del Valore Esposto del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- rientra nella zona "0,150 – 0,175" della Carta dei Valori di Pericolosità Sismica del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania;
- ricade, secondo la D.G. della Regione Campania n. 5447 del 07/11/2002, come tutto il Comune di San Giorgio a Cremano, in "Zona Sismica 2".

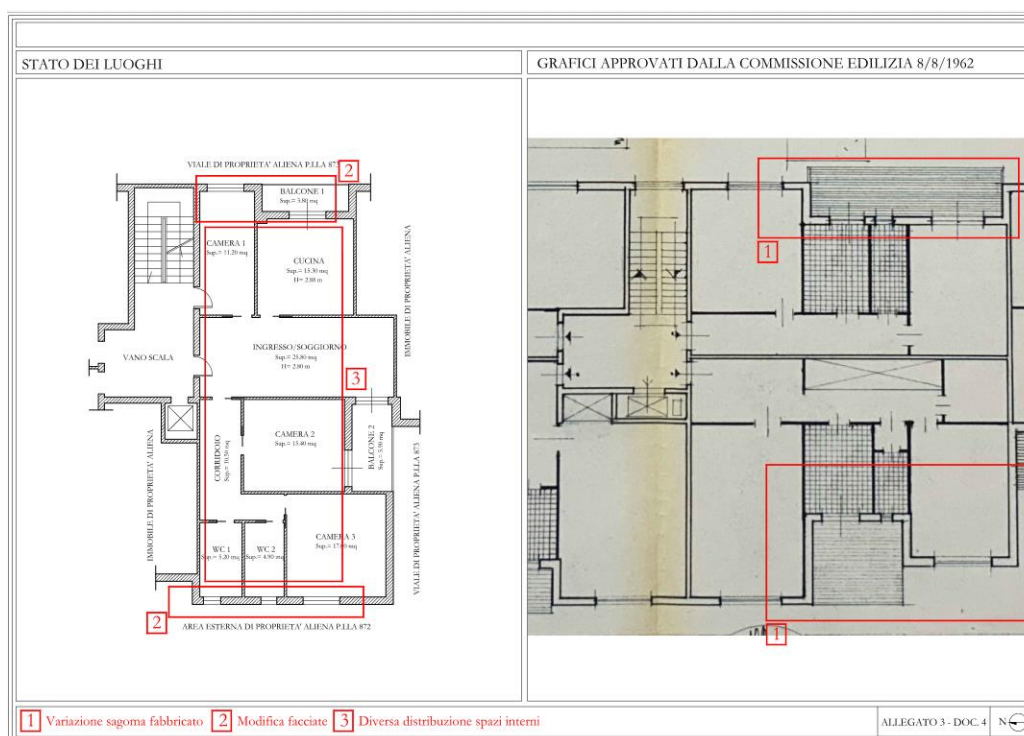
Inoltre l'intero territorio del Comune di San Giorgio a Cremano è vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – ex L. 1497/1939.

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di San Giorgio a Cremano si è preso atto che il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.58 del 4/9/1962 prot. 13584 per la costruzione del fabbricato A di n.7 piani, oltre il piano terra ed un seminterrato (cfr. Allegato 8). Agli atti della pratica fornita dal Comune, si sono rinvenuti i grafici approvati dalla Commissione Edilizia in data 8.8.1962 richiamati nel provvedimento di autorizzazione edilizia, mentre non si è rinvenuta la richiesta di permesso di abitabilità, come invece raccomandato nel provvedimento autorizzativo. All'interno del fascicolo non si è rinvenuta approvazione ai sensi della L.1497/1939 da parte della competente soprintendenza. Il fabbricato è inoltre privo del certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso e quello rappresentato nei grafici autorizzati dalla Commissione Edilizia in data 8.8.1962, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.5):

- 1) Variazione della sagoma del fabbricato;
- 2) Modifica delle facciate del fabbricato;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto tra stato dei luoghi e grafici della Licenza 58/62

Le difformità di cui al n.1) ed al n.2) non possono essere sanate in quanto sono in contrasto con la normativa urbanistico/edilizia vigente e con il vincolo paesaggistico che interessa l'intero territorio comunale. Si chiarisce che tali radicali modifiche hanno interessato l'intero fabbricato, hanno inciso sui parametri edilizi e che pertanto non è possibile valutare un ripristino dello stato dei luoghi, relativamente all'immobile pignorato, in quanto le opere andrebbero a gravare anche su porzioni aliene, né tantomeno è ipotizzabile un ripristino dell'intera volumetria e sagoma del fabbricato in conformità ai grafici approvati dalla commissione edilizia.

Si valuta dunque che a seguito di eventuale analisi tecnica da valutarsi da parte del Comune, con riscontro dell'impossibilità di ripristini di porzioni del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere, oltre all'eventuale applicazione di sanzione per danno ambientale.

Pertanto, ai soli fini della determinazione del valore di stima del lotto pignorato, al fine di rendere edotto l'eventuale aggiudicatario dell'esistenza dei costi di regolarizzazione amministrativa, si valuteranno gli oneri da versare, mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

La difformità al punto n.3), per quanto rientrante in opere sanabili mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, considerata la presenza delle opere non sanabili e non ripristinabili sopra descritte, allo stato attuale non può essere sanata. Anche di tale circostanza si terrà conto mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Va inoltre evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito risultano successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono L. 326/2003.

Si specifica inoltre, che gli importi relativi alle sanzioni amministrative che si determineranno in maniera parametrica, potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni ed al calcolo delle sanzioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e la non sanabilità delle stesse, 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.).

Come verificato in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile è occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

4) **Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).**

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc. 4)

Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 10.4.2009 Registro Generale 18353 Registro Particolare 4160 nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 3.4.2009, repertorio n. 15824/7294

Capitale: € 70.000,00

Totale: € 140.000,00

Durata: 30 anni

a favore di XXX con sede in XXX C.F.XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su: abitazione in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n.17 bis in NCEU foglio 4 p.lla 479 sub 25 scala A int. 24 piano 7

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 30.1.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 Registro Generale 4706 Registro Particolare 3736, nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli - UNEP del 16.12.2024 repertorio n. 19829

a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

gravante su: abitazione in San Giorgio a Cremano (Na) alla via Botteghelle n.17 bis in NCEU foglio 4 p.lla 479 sub 25 scala A int. 24 piano 7

NOTE

In sede di ispezioni ipotecarie si è rinvenuta Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.4.1995 ai nn. 11661/1662 sull'immobile pignorato, non annotata né di rinnovazione né di cancellazione.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole,

Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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 terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici, come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania del 5.3.1928.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

L'immobile è inserito in un condominio il cui amministratore protempore, contattato prima per vie brevi in data 26.11.2025 e poi a mezzo mail in data 1.12.2025 con dettagliata richiesta sugli aspetti di natura condominiale (cfr. Allegato 1 – doc.2), nonostante ulteriori successivi solleciti per vie brevi in data 7.1.2026, 13.1.2026 (prospettando l'imminenza della scadenza dei termini per la redazione dell'elaborato peritale) e successiva mail del 7.1.2026, non ha ancora fornito le informazioni richieste, né la copia del regolamento di condominio.

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.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **120.00 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.

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.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.700,00 valore max € 2.600,00

Indagini dirette:

valore medio € 2.100,00 - € 2.200,00

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 offerto
N.1- Appartamento Via Botteghele - 112 mq	€ 260 000,00	€ 221 000,00	€ 1 973,21	€ 2 321,43
N.2- Appartamento Via Botteghele - 87 mq	€ 235 000,00	€ 199 750,00	€ 2 295,98	€ 2 701,15
N.3- Appartamento p.zza Sant'Aniello - 90 mq	€ 189 000,00	€ 160 650,00	€ 1 785,00	€ 2 100,00
N.4- Appartamento C.so Umberto - 75 mq	€ 235 000,00	€ 199 750,00	€ 2 663,33	€ 3 133,33
Valori medi			€ 2 179,38	€ 2 563,98

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Botteghele, evidenzia valori unitari medi di 2.200,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.500,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Botteghele ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Settembre 2024 - Zona C3 - 120 mq	€ 225 000,00	€ 1 875,00
N.2- Appartamento Venduto - Dicembre 2024 - Zona C3 - 81 mq	€ 175 000,00	€ 2 160,49
N.3- Appartamento Venduto - Marzo 2025 - Zona C3 - 108 mq	€ 210 000,00	€ 1 944,44
N.4- Appartamento Venduto - Giugno 2025 - Zona C3 - 86 mq	€ 210 000,00	€ 2 441,86
Valori medi unitari		€ 2 105,45

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 2.100,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	221.000	160.650	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	112	90	120
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			

Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	6	1	7
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	4	5

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	221.000,00	160.650,00
Data (mesi)	552,50	401,63
Superficie principale (mq)	1.785,00	1.785,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	4.420	3.213
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	221.000,00	160.650,00
Data (mesi)	-6.630,00	-4.819,50
Superficie principale (mq)	14.280,00	53.550,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	4.420	19.278

Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		50.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 233.070,00	€ 283.658,50

**PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 2.170,00
€ 260.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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 € 600,00;

Al valore di mercato attuale ottenuto inoltre, devono essere applicate le seguenti decurtazioni in percentuale riduttiva rispetto al valore di mercato per presenza difformità non sanabili e non ripristinabili:

√ coefficiente riduttivo per possibile sanzione pecuniaria e del relativo danno ambientale relativamente alle difformità di cui ai punti 1) – 2) e 3) pari al -15%:

$$V_{\text{decurtato}} = € 260 000,00 \times 15 \% = € 39 000,00$$

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 260 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 39 000,00 = € 219 900,00$$

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO

€ 220.000,00

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:

√ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

√ **mancanza certificato di abitabilità;**

√ **presenza di difformità non sanabili;**

√ 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;
 √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 220.000,00 \times 10 \% = € 22.000,00$$

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

$$V = € 220 000,00 - € 22 000,00 = € 198 000,00$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 198.000,00

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 in capo all'esecutato.

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare e la non comoda divisibilità del bene, si è ritenuta congrua la formazione del **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.

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni acquisito presso l'Ufficio Demografico del Comune di San Giorgio a Cremano (cfr. Allegato 6), si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio, successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato, in data 14.10.2023, in regime di comunione dei beni. A tale riguardo, si rappresenta che il cespite è pervenuto all'esecutata in virtù di successione pertanto, è da considerarsi bene personale.

Lo 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:

Allegato 1 – Corrispondenza ed attestazioni

doc.1 – Corrispondenza Ufficio UTC Comune di San Giorgio a Cremano

doc.2 – Corrispondenza Amministratore di condominio

Allegato 2 – Visure catastali ed ipotecarie

doc.1 – Visure catastali

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi e grafico approvato dalla Commissione edilizia 8/8/62

doc.5 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Trascrizione successione testamentaria trascritta il 27.11.2007 ai nn.75843/39591

doc.2 – Trascrizione denuncia di successione trascritta il 24.3.2010 ai nn.14789/10210

doc.3 – Trascrizione accettazione tacita d'eredità trascritta il 10.4.2009 ai nn. 18352/11835

doc.4 – Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 29.12.1972 rep. 81481

Allegato 6 – Estratto di matrimonio con annotazioni

Allegato 7 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 8 – Documentazione urbanistica

Con osservanza

Napoli, lì 16 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono