

INDICE

Immobile 1: Alloggio sito in Napoli al Vicolo II della Duchesca n. 15 riportato al NCEU alla sez. VIC foglio 13 p.lla 682 sub 3

1. PREMESSA	pag. 2
2. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2
3. CONCLUSIONI	pag.
4. ALLEGATI	

PREMESSA.

In data 27/02/2025 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Presidente Dott.ssa Balletti

Quesito 1

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

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

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

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

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


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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli 1, nonché dalla certificazione presente nel fascicolo telematico del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, risulta che la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma, c.p.c. è completa, comprensiva dell'estratto catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni *contro* (e non *a favore*) relative all'immobile pignorato.


Il Notaio è risalito al primo atto anteriore alla trascrizione del pignoramento, ossia all'atto redatto dal Notaio Carmelo Fisichella in data 1/06/1965 (cfr. ALLEGATO N.1, pagg. varie).



Nel certificato del Notaio Niccolò Tiecco risultano le seguenti formalità **contro**:

 Iscrizione del 23/05/2008 ai nn. _____ ipoteca volontaria
derivante da concessione a garanzia di mutuo favore
_____ per
l'immobile pignorato;

- Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor _____

 Trascrizione del 08/07/2024 ai nn _____ verbale di
pignoramento a favore di _____

Nel certificato del Notaio Niccolò Tiecco sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile staggito.


Preso atto del certificato notarile depositato agli atti, lo scrivente ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo presso il Registro Immobiliare di Napoli I, a nome della _____, nonché una ricerca per dati catastali riferita all'immobile pignorato.


(cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

A nome della _____ sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)




TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

 Trascrizione del 23/05/2008 ai nn.
compravendita;


 Trascrizione del 08/07/2024 ai nn. verbale di
Pignoramento;


ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO


 Iscrizione del 23/05/2008 ai nn. ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta
indicato il signor

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le
seguenti formalità: Comune di Napoli al NCEU sez. VIC foglio 13 p.lla
682 sub 3

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

 Trascrizione del 28/07/2006 ai nn.
Compravendita;

 Trascrizione del 3071172007 ai nn. accettazione
tacita d'eredità;

 Trascrizione del 23/05/2008 ai nn.
compravendita;





Trascrizione del 08/07/2024 ai nn

verbale di

Pignoramento;

ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO



Iscrizione del 23/05/2008 ai nn.

ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

- Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor

Si precisa all' Ill.mo Presidente che la verifica effettuata dallo scrivente sulla base dei dati catastali copre il periodo dal 1994 ad oggi, in quanto la Conservatoria ha iniziato a registrare le formalità utilizzando i dati catastali solo a partire da tale anno. Per gli anni precedenti, la ricerca doveva necessariamente essere effettuata per nominativo.

Quesito 2

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 superficaria; 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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.

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:

Lotto 1: Alloggio di proprietà della Sig. _____ la quale ha il diritto di piena proprietà del seguente bene:

Alloggio sito in Napoli al Vico II Duchesca n° 15,

L'immobile è riportato al NCEU del Comune di Napoli sez VIC al foglio 13 p.la 682 sub 3;

Analizzando la documentazione di causa, si rileva che nell'atto di pignoramento depositato nel mese di maggio 2024 è indicata, quale bene



pignorato in capo alla Sig.ra _____, la piena proprietà dell'immobile sito in Napoli.

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento coincide con quella indicata nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gianmario Angelino in data 22 maggio 2008,

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento risultano conformi all'immobile staggito e corrispondono a quelli desumibili dalle visure catastali attuali e storiche.

Va tuttavia evidenziato che l'immobile risulta accatastato solo a partire dal 1968, a seguito del frazionamento PF99 (n. 8093.1/1968). Dalla visura storica emerge che, prima del 1968, l'unità immobiliare presentava una consistenza maggiore, pari a circa 7,5 vani, ed era identificata con il subalterno 19, circostanza piuttosto anomala.

Lotto 1

I dati catastali e i confini del lotto sono:

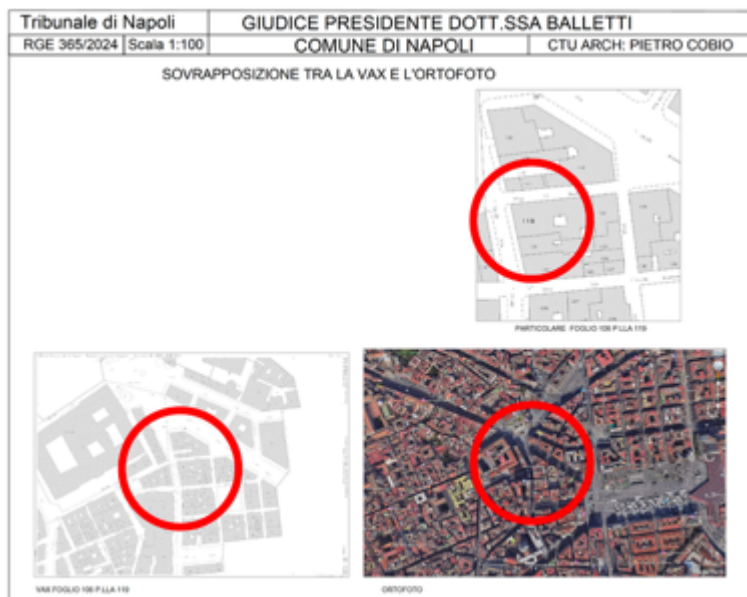
Alloggio posto al secondo piano . Esso è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. VIC foglio 13 p.lla 682 sub 3;

Confina: a nord con Vico II alla Duchesca, a sud con vano scala , corridoio comune d'accesso all'alloggio ed altra u.i.u aliena, ad ovest con Via Maddalena mentre ad est con vano scala ed altra u.i.u aliena.

Confrontando la Vax si evince che la p.lla dei terreni e dei fabbricati è diversa infatti al catasto fabbricati la p.lla è la n° 682 mentre al catasto



terreni il foglio è il 106 mentre la p.lla è la 119.



Sovrapposizione tra la VAX e l'ortofoto
(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

Dalla lettura dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gianmario Angelino nel 2008, con cui l'esecutata acquista la proprietà dell'immobile, risulta come atto di provenienza l'atto stipulato dal Notaio Paolo Scarnecchia in data 06/07/2006.

Per la vendita dell'immobile verrà costituito un unico lotto.

Quesito 3

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.),



degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Prima di procedere alla descrizione dettagliata dell'immobile staggito, lo scrivente ritiene opportuno fornire una breve descrizione della zona e del fabbricato in cui esso è ubicato.

L'immobile pignorato si trova nel Comune di Napoli, in zona Vasto (Piazza Garibaldi), a poche centinaia di metri dal vecchio Palazzo di Giustizia. Il quartiere del Vasto è un'area urbana situata tra i quartieri



Vicaria e San Lorenzo, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Piazza Garibaldi.

Provenendo da Piazza Garibaldi e proseguendo verso Piazza Mancini (slargo situato alle spalle della statua di Garibaldi), si accede a Via della Maddalena. Svoltando a destra in direzione del vecchio Tribunale, si incontra, sulla destra, la terza traversa: Vico II Duchesca. Al civico n. 15 si trova l'ingresso del fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Un ulteriore accesso alla zona è possibile anche da Via Casanova: superata Porta Capuana, si giunge in Piazza Enrico De Nicola, da cui, imboccando nuovamente Via della Maddalena, si raggiunge Vico II Duchesca.

Accedendo al civico 15, si entra in un portone che immette in un androne, dal quale si raggiunge una piccola vanella (cortile interno). Sul lato destro dell'androne si trova il vano scala che conduce ai piani superiori. Salendo al secondo piano, sulla destra, si apre un varco che immette in un corridoio comune, dal quale si accede alle varie unità immobiliari del piano. In fondo al corridoio, sul lato destro (retrostante al vano scala), si trova l'ingresso dell'alloggio oggetto di pignoramento, attualmente nella disponibilità della Sig.ra

Accedendo all'interno dell'immobile, si trova un primo ambiente che, in origine, fungeva da zona filtro, ma che oggi è adibito a cucinino e zona notte. In tale vano è stata rinvenuta una branda. Di fronte alla porta



d'ingresso si trova la prima camera da letto, all'interno della quale sono state riscontrate diverse brande. Sul lato destro del medesimo ambiente si aprono due porte: la prima dà accesso a un piccolo bagno privo di illuminazione e aerazione naturale. L'unica fonte di luce è un lampadario; non risultano presenti sistemi di ventilazione, né forzata né naturale.

La seconda porta, che originariamente – secondo quanto risulta dalla planimetria catastale – doveva immettere nella cucina, oggi consente l'accesso a un locale adibito a ripostiglio. Lo scrivente non ha potuto ispezionare detto vano in modo approfondito, in quanto completamente ingombro di suppellettili e in condizioni igieniche piuttosto scadenti.

Tale ambiente presenta una finestra a balcone che si affaccia su Vico II alla Duchesca. Uscendo all'esterno, si accede a un ampio balcone prospiciente la medesima via.

Tornando nella prima parte dell'alloggio, in prossimità della cucina, e svoltando verso sinistra, si accede a un piccolo corridoio. In fondo a tale passetto, sul lato destro, si trova l'ingresso della seconda stanza.

All'interno di questo vano si rileva che l'ambiente originario è stato suddiviso in due locali: il primo, di dimensioni maggiori, è adibito a dormitorio, con la presenza di diverse brande, apparentemente destinate all'ospitalità di cittadini extracomunitari di diversa etnia. Il secondo locale, che assume le caratteristiche di un piccolo appartamento autonomo, ospita un letto matrimoniale e vari elettrodomestici.



Da questo ambiente ricavato si accede, attraverso un secondo varco, a un tratto di corridoio che risulta murato, allo scopo di ampliare la superficie della stanza, attualmente utilizzata come cabina armadio o ripostiglio.

Originariamente, la stanza era dotata di due finestre a balcone: una, con affaccio su Vico II Duchesca, è stata murata; l'altra, con affaccio su Via della Maddalena, è ancora presente e funzionale.

Le condizioni igienico-sanitarie e abitative dell'alloggio risultano complessivamente scadenti. L'intero immobile è utilizzato come dormitorio per cittadini extracomunitari, in evidente stato di sovraffollamento.

La pavimentazione si presenta in pessime condizioni: sono presenti numerose aree con mattonelle lesionate o rattoppate, e nel bagno risultano mancanti diversi filari di pavimento.

Nel corridoio, la controsoffittatura in tela è visibilmente degradata, così come la tinteggiatura delle pareti, ormai ammalorata.

L'impianto elettrico, sebbene incassato all'interno delle pareti, non risulta conforme alla normativa vigente. Per adeguarlo, sarà necessario procedere con un rifacimento completo, con un costo stimato di circa € 3.000.

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE); per la sua redazione sarà necessario sostenere un costo di circa € 800.



L'attuale stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Catasto). Sarà quindi necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria tramite la presentazione di un nuovo elaborato DOCFA, con un costo stimato di circa € 500.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è realizzato in muratura portante ed è destinato prevalentemente a uso residenziale. Al piano terra sono presenti alcune attività commerciali, con affaccio sia su Vico II Duchesca che su Via della Maddalena.

Lotto 1

La superficie commerciale utile dell'intero locale è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
-----------	--------------------	---



1	Cucina	7,45
2	Prima stanza	17,48
3	Seconda Stanza	21,90
4	Terza Stanza	6,58
5	Ripostiglio/cabina	2,76
6	Ripostiglio	4,60
7	Bagno	4,62
8	Corridoio	2,98
9	Tramezzi	1,34
10	Muratura al 50%	14,90
11	Muratura al 100 %	-----
Totale superficie utile in cifra tonda		84,61

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi

Lotto 1 = Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	11,44
Totale superficie utile in cifra tonda		11,44

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
Locale Deposito	Lorda Copertura mq. 71,10	84,61	1	0,80	67,70
Balconi	Lorda Copertura mq. 11,44	11,44	0,25	0,8	2,28
Superficie Raggiagliata S_R mq.					70,00



Alloggio posto al secondo piano individuato con il sub 3 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

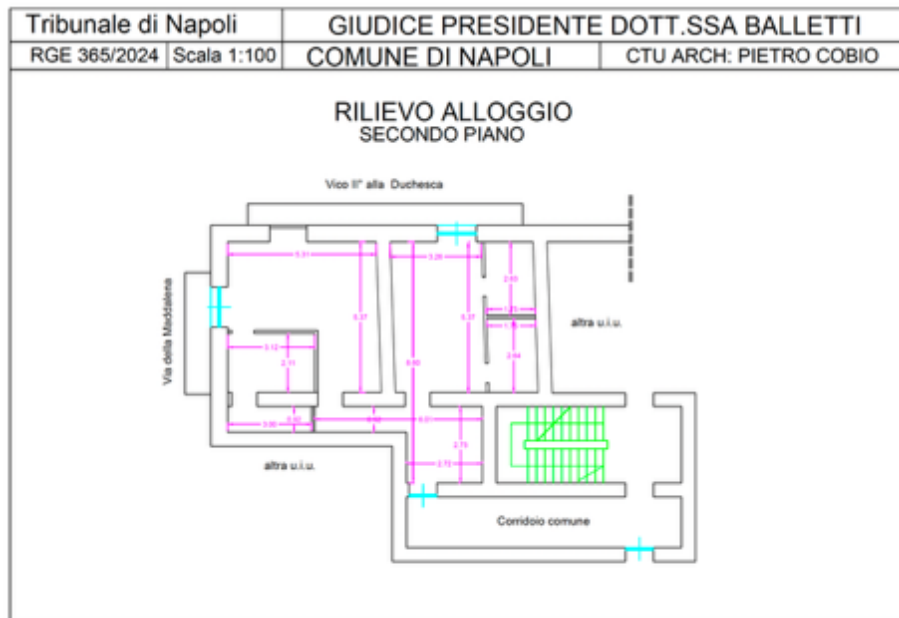
DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 13 p.lla 682 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8.; Categ. A/3

Classe 4.; Consist 4,5 vani .; Sup. Catastale 98 mq Rendita Euro 441,57

INDIRIZZO Vicolo II Duchesca n° 15 piano 2

INTESTATO



Planimetria dell'alloggio

Vista del Fabbricato





Vista androne





Vista vanella e vano scala



Vista vano scala





Vista vano scala e corridoio comune d'accesso all'alloggio pignorato



Vista cucina adibita anche come stanza



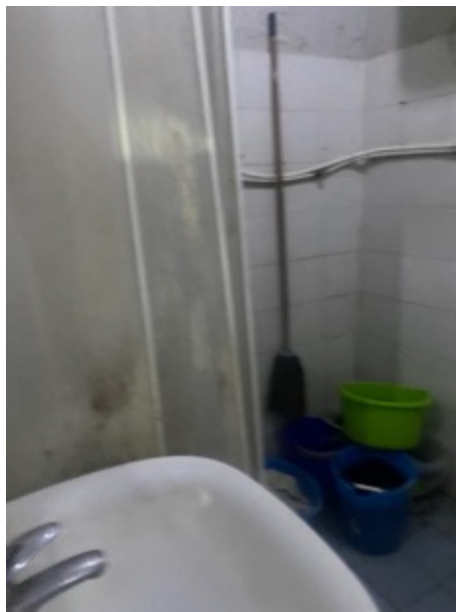


Vista prima stanza





Vista ripostiglio e bagno



Vista bagno



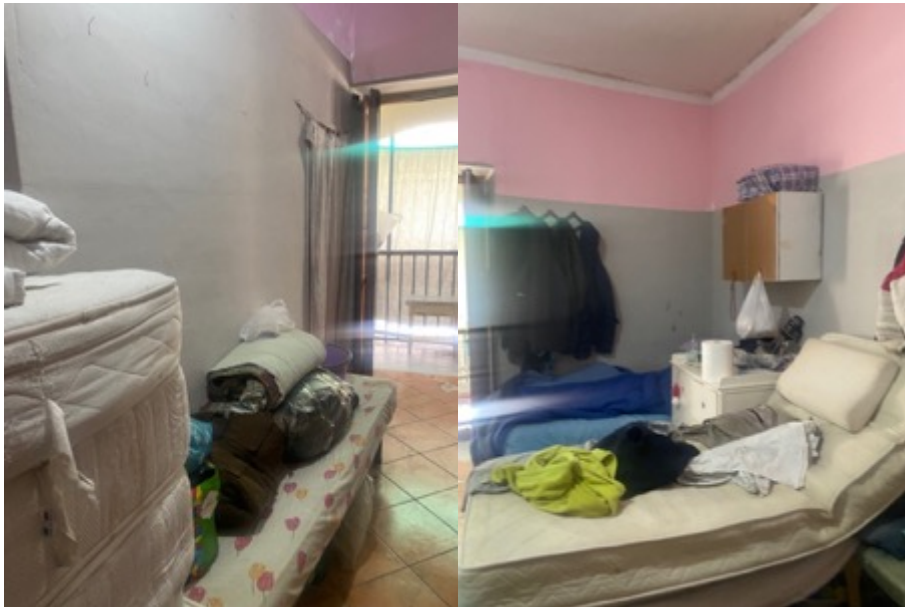


Vista corridoio



Vista seconda stanza da letto





Vista seconda stanza da letto



Vista seconda e terza stanza da letto





Vista terza stanza da letto



Vista ripostiglio/cabina





Vista ripostiglio/cabina



Vista balcone





Vista balcone

Quesito 4

procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Lotto 1

Alloggio posto al secondo piano individuato con il sub 3 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 13 p.lla 682 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8.; Categ. A/3

Classe 4.; Consist 4,5 vani .; Sup. Catastale 98 mq Rendita Euro 441,57

INDIRIZZO Vicolo II Duchesca n° 15 piano 2

INTESTATO

Confrontando la Vax si evince che la p.lla dei terreni non è la stessa infatti il fabbricato è individuato al foglio 106 p.lla 119

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, riferiti all'immobile staggito, risultano conformi a quelli riportati nella visura catastale.

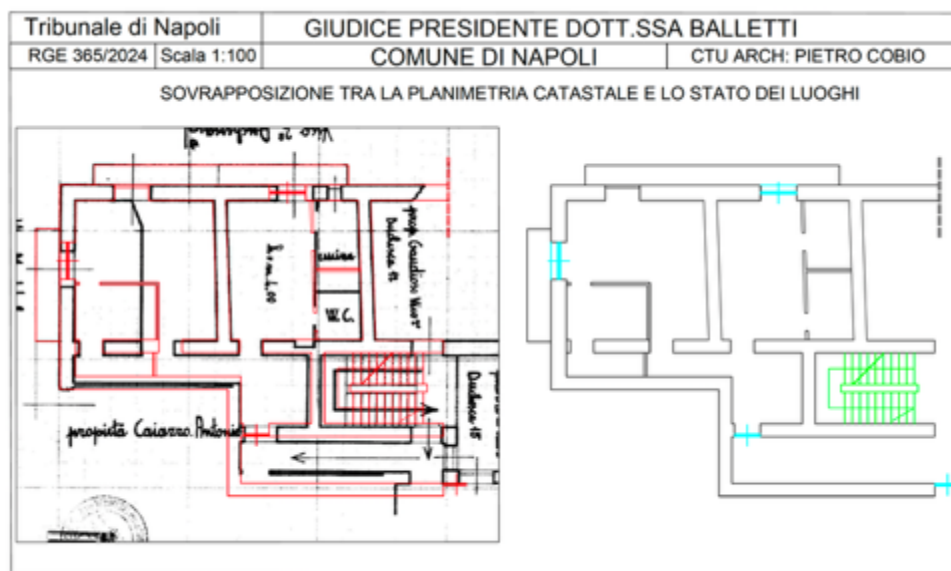


Con riferimento, invece, al confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, si evidenziano alcune difformità.

La prima incongruenza riguarda il tramezzo che divide la seconda dalla terza stanza da letto: nella planimetria catastale tale parete risulta più estesa rispetto a quanto riscontrato in loco. Infatti detto tramezzo univa i due muri portanti.

La seconda difformità riguarda la seconda stanza, nella quale una delle due finestre a balcone quella con affaccio su Vico II Duchesca è stata murata, mentre nella planimetria catastale risulta ancora presente.

Alla luce di tali difformità, sarà necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di un nuovo elaborato DOCFA, per un costo stimato di circa € 500.



Sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'alloggio e lo stato dei luoghi

Quesito 5



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 n. 1): L'immobile oggetto di pignoramento è intestato alla
Sig.ra _____ la quale detiene l'intera quota di proprietà.
L'appartamento è ubicato in Napoli, al civico n. 15 di Vico II Duchesca,
al secondo piano di un fabbricato d'epoca, ed è composto come segue:

- una zona filtro attualmente adibita a cucinino e zona letto;
- una prima camera da letto, al cui interno si trovano un ripostiglio e un bagno;
- due ulteriori camere da letto, di cui una (la più piccola) dotata di annesso vano adibito a cabina armadio/ripostiglio.

L'alloggio è servito da due balconi. Nella seconda stanza da letto, una delle due finestre a balcone è stata murata.



Le condizioni generali dell'alloggio risultano scadenti, in quanto attualmente adibito a dormitorio per cittadini extracomunitari di diverse etnie.

Confini dell'unità immobiliare:

- Nord: Vico II Duchesca;
- Sud: vano scala, corridoio comune di accesso e altra u.i.u. di terzi;
- Ovest: Via della Maddalena;
- Est: vano scala e altra u.i.u. di terzi.

Identificazione catastale: l'alloggio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione VIC, foglio 13, particella 682, subalterno 3.

Stato urbanistico e catastale: lo stato attuale dei luoghi non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale, in quanto sono state effettuate modifiche interne che hanno generato difformità, tra cui la realizzazione di tramezzi e la chiusura di una finestra a balcone. Per la regolarizzazione catastale, è necessario procedere con la presentazione di un nuovo DOCFA, per un costo stimato di € 500.

Stato edilizio: il fabbricato risale indicativamente alla metà del 1800 ed è realizzato in muratura portante. Non risultano pratiche edilizie presentate presso il Comune di Napoli per i lavori interni effettuati.

Pertanto, sarà necessario presentare una CILA in sanatoria, con un costo stimato di circa € 3.000, e ripristinare la finestra a balcone murata.



Titolo di provenienza: l'immobile è pervenuto alla
mediante atto di compravendita rogato dal Notaio Gianmario Angelino in
data 22/05/2008, repertorio n.

Zonizzazione urbanistica: secondo la cartografia del Comune di Napoli,
l'immobile ricade in zona A – Centro Storico. Il fabbricato è classificato
nella tipologia:

“Unità edilizie di base ottocentesche – originarie o di ristrutturazione a
blocco.”

PREZZO BASE DI VENDITA € 80.000 (Euro Ottantamila inc.t.)

Quesito 6

: 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 precedente.**

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

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

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di



mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.



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

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

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

Il bene staggito è pervenuto alla Sig.ra dai seguenti atti:

Lotto 1



Con atto di compravendita del Notaio Angelino Gianmario del 22/05/2008 dove il Sig. vendeva alla l'immobile pignorato;





Al Sig. detto immobile era pervenuto con atto del Notaio Paolo Scarnecchia del 6/07/2006 rep dove il Sig. vendeva al Sig. In detto atto si legge che il Sig. aveva acquistato detto immobile con atto di compravendita per persona da nominare in base all'art. 1401 e segg. C.C. . Detto atto è stato rogato dal Notaio Paolo Scarnecchia del 6/07/2006 rep.




Nel certificato del Notaio Bellecca si legge che al Sig. detto immobile era pervenuto con atto del Notaio Paolo Scarnecchia del 6/07/2006 rep. per averlo acquistato dai Sig.ri



 Ai Sig.ri sopra generalizzati era pervenuto per successione del Sig. _____ deceduto in Napoli il 19/06/2005 successione presentata al numero 2149 volume 4639/6;

 Con atto del Notaio Paolo Scarnecchia del 06/07/2006 rep. _____ è stata fatta la tacita eredità degli eredi del Sig. _____

 Al Sig. _____ detto immobile era pervenuto con atto di compravendita del Notaio Fisichella Carmelo del 10/06/1965.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Quesito 7

: 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.

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



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:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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



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

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

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

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

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

A seguito dell’accesso presso lo stabile in cui è ubicato l’immobile staggito, si è potuto constatare che il fabbricato è stato realizzato indicativamente nella seconda metà del 1800. Conseguentemente, non risultano rilasciate licenze edilizie o concessioni edilizie originarie, trattandosi di costruzione antecedente all’obbligo normativo.

Per quanto riguarda le modifiche interne (realizzazione di tramezzi e chiusura di una finestra a balcone), non risulta presentata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Napoli.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, si renderà necessario il ripristino del vano finestra murato e la successiva presentazione di una CILA in sanatoria per la realizzazione delle opere interne. Il costo stimato per la CILA è di circa € 3.000 (escluse le spese tecniche), mentre il ripristino del vano finestra comporterà un ulteriore esborso di circa € 1.500.

Non risulta presente alcun certificato di agibilità per l’unità immobiliare.



Con riferimento alla natura giuridica del bene, si precisa che in tutta la città di Napoli non risultano gravami per usi civici. Inoltre, l'immobile non è soggetto a censo o livello, né necessita di affrancazione da tali pesi.

In merito alle spese condominiali, durante il sopralluogo, la Sig.ra _____ moglie dell'attuale affittuario, ha dichiarato che il fabbricato non è dotato di un condominio formalmente costituito né di un amministratore.

Quesito 8

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.).

L'accesso ai luoghi è stato effettuato insieme al custode della procedura, Avv. Rita Vaccaro. Sul posto, gli ausiliari del Giudice hanno trovato la Sig.ra _____, moglie dell'affittuario, la quale ha consentito l'accesso. La Sig.ra _____ ha dichiarato che suo marito, Sig. _____, ha un regolare contratto di locazione con la Sig.ra _____ della durata di 4+4 anni, con decorrenza dal 01/12/2020 e scadenza al 30/11/2024. **Tale contratto è opponibile alla procedura.**

Quesito 9

: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché,



eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per l'immobile pignorato non risultano provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sul bene non sussistono vincoli storico-artistici, come confermato dalla cartografia del Comune di Napoli.

Dalla verifica effettuata consultando la cartografia del Comune di Napoli per la zona Vicaria - Via della Maddalena, emerge che sono presenti i seguenti vincoli:

1. Area sottoposta ad interesse archeologico.



Il fabbricato ricade all'interno della zona A - Centro Storico. Il fabbricato è classificato nella tipologia di "Unità edilizie di base ottocentesche – originarie o di ristrutturazione a blocco".

Da quanto dichiarato dall'occupante, non esiste un condominio né un amministratore.

Per quanto riguarda la zona, non risultano usi civici.

Inoltre, non sono emersi i seguenti atti o provvedimenti:

- Atti di sequestro penale per l'immobile pignorato;
- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Oneri di natura condominiale;
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o di altro tipo.

Esistono le seguenti formalità

TRASCRIZIONI CONTRO



Trascrizione del 08/07/2024 ai nn

verbale di

Pignoramento;

ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO





Iscrizione del 23/05/2008 ai nn. ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta
indicato il signor

Le spese relative all'APE sono di circa 800 € mentre quelle per l'adeguamento dell'impianto elettrico ammontano a € 3000 e saranno detratte entrambi dal valore finale dell'immobile.

Difformità catastali

Lotto 1

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si riscontrano alcune incongruità relative alla realizzazione di alcuni tramezzi e alla chiusura della finestra a balcone.


Pertanto, sarà necessario procedere con la presentazione di un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria, con un costo stimato di € 500.


In risposta a detto quesito il sottoscritto ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo al Registro Immobiliare di Napoli I a della Società esecutata ed una ricerca per dati catastali per l'immobile staggito. (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)




A nome della Sig.ra _____ sono presenti le seguenti formalità:
(cfr. ALLEGATO N.2 a, tot. Pag varie)

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

 Trascrizione del 23/05/2008 ai nn.
compravendita;


 Trascrizione del 08/07/2024 ai nn. _____ verbale di
Pignoramento;

ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

 Iscrizione del 23/05/2008 ai nn. _____ ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta
indicato il signor _____

Effettuando la ricerca con i dati catastali dell'immobile sono riportate le
seguenti formalità: Comune di Napoli al NCEU sez. VIC foglio 13 p.lla
682 sub 3

TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

 Trascrizione del 28/07/2006 ai nn.
Compravendita;

 Trascrizione del 3071172007 ai nn _____ | accettazione



tacita d'eredità;



Trascrizione del 23/05/2008 ai nn.

compravendita;



Trascrizione del 08/07/2024 ai nr verbale di

Pignoramento;

ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO



Iscrizione del 23/05/2008 ai nn. ipoteca

volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

- Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor

Quesito 10

: 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. Il bene derivante dal pignoramento è sito nel Comune di Napoli e su detta area non vi sono vincoli Demaniali.

Quesito 11

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.

Per il bene in oggetto non vi sono vincoli gravanti da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi. Il diritto sul bene pignorato riguarda l'intera quota di proprietà della Sig.ra

Quesito 12

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.

Per il bene in oggetto, lo scrivente ha potuto verificare che non vi fosse un condominio e, di conseguenza, un Amministratore nominato. Da quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie, non risultano procedimenti giudiziari in corso per l'esecutata e sul cespite pignorato.

Quesito 13

: 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.

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intero deposito applicando i seguenti coefficienti:

Lotto 1: Alloggio sito in Napoli al Vico II Duchesca n° 15 riportato al



NCEU alla sez. VIC foglio 13 p.lla 682 sub 3

La superficie commerciale utile dell'intero locale è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Cucina	7,45
2	Prima stanza	17,48
3	Seconda Stanza	21,90
4	Terza Stanza	6,58
5	Ripostiglio/cabina	2,76
6	Ripostiglio	4,60
7	Bagno	4,62
8	Corridoio	2,98
9	Tramezzi	1,34
10	Muratura al 50%	14,90



11	Muratura al 100 %	-----
Totale superficie utile in cifra tonda		84,61

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi

Lotto 1 = Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	11,44
Totale superficie utile in cifra tonda		11,44

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE PIGNORATO					
ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
Locale Deposito	Lorda Copertura mq. 71,10	84,61	1	0,80	67,70
Balconi	Lorda Copertura mq. 11,44	11,44	0,25	0,8	2,28
Superficie Raggiagliata S_R mq.					70,00

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa



La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L’esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Napoli zona Vasto in cui è ubicato il bene di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

Alloggio

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all’attualità—Tipologia Alloggio					
Napoli Zona Vasto					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2024	Napoli C22	1.200	1.800	4	6



O.M.I. I sem 2024	Napoli C22	1.200	1.800	4	6
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	812	1.925	8	17,50
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.456		7,58	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.456 €/mq		7,58 €/mq	

Visti i luoghi e le caratteristiche del locale deposito lo scrivente intende effettuare sul valore desunto dalle quotazioni OMI e alle pubblicazioni prese dalle agenzie immobiliari una decurtazione del 20 %

Pertanto il valore che verrà preso in considerazione per l'immobile pignorato è di $1.456 - 20\% = 1.165 \text{ €}$

Mentre per il fitto $7,58 - 20\% = 6,06 \text{ €}$

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER IMMOBILI COMPARABLES ALLOGGI					
Maggio 2025					
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Luxury Home	Via Poerio A.	65.000		80	812
Luxury Home	Via Poerio A.	220.000		130	1.692
Privato	Vico Duchesca	165.000		98	1.683
Impresa Solucion	Via della Maddalena	165.000		110	1.500
	Via Postico Maddalena	115.000		65	1.769



Immobiliare Museo					
Home Intermediazione	Via Annunziata	260.000		135	1.925
AFFITTO					
Solo Affitti	Via Postico Maddalena		1.200	150	8
Affitti Subito	Via A. Poerio		700	40	17,5
Premax	Via G. Scherillo		1500	120	12,5
Gestione Immobiliare	Via De Bonis		1.100	66	16,66
Privato	Via MAncini		750	60	12,5

ALLOGGIO

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

Lotto 1 = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. VIC al foglio 13 p.lla 682 sub 3, valore medio di mercato euro 1.165 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
-----------------------------------	--	---



mq. 70**euro. 1.165 €/mq****Euro 81.550**

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 1: Alloggio € 81.550

(Euro Ottantunomilacinquacentocinquanta.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 70,00 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato in 6,06 €/mq.**



Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 70,00 x 6,06 = Euro 424

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 424x 12 = Euro 5.090

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 5.090 \times 25\% = \text{Euro } 1.273 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (5.090 - 1.273) = \text{Euro } 3.817$$

$i = 0,035$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva



$$V = \text{Euro } 3817 / 0,035 = \text{Euro } 109.057$$

Il valore di mercato del locale, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 109.057

(Euro Centonovemilaecinquantasetteic.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Locale Deposito

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(81.550+ 109.057) : 2**

Valore medio = Euro 190.607 : 2 = Euro 95.303

(Euro Novantacinquemilatrecentotreinc.t.)

Elenco oneri da decurtare al valore del locale Deposito	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	3.000
Attestazione energetica	800
Costi per ripristinare i luoghi originari	1500
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	5.800

Va precisato che tale importo di € 5.800 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella 6,08%



A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	6,08
3	Stato d'uso e di manutenzione	2,00
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		16,08

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,08 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 95.303	16,08 %	Euro 80.000

Il valore di mercato del locale elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 80.000 (Euro Ottantamila inc.t.)

Quesito 14

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in



porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

L'immobile in oggetto è stato pignorato alla Sig.ra _____ per
l'intera quota della proprietà.

Il lotto non è comodamente divisibile per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tale frazionamento.

Quesito 15

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**.

Visto che l'immobile è stato pignorato alla Sig.ra _____ lo
scrivente ha acquisito un certificato di matrimonio con annotazioni, da cui
risulta che l'esecutata è sposata con il Sig _____ ed entrambi
hanno scelto la separazione dei beni. Infatti i coniugi davanti al Notaio
Angelino in data 22/05/2008 rep. _____ hanno stilato un atto dove
sceglievano il regime della separazione dei beni.

. (cfr. ALLEGATO N.10 tot. Pag varie)



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 09/05/2025

L'Esperto Stimatore
(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome della Sig.ra

e con i

dati catastali dei beni staggiti;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso del custode;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico dell'alloggio;

ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N.9: Sovrapposizione tra lo stato attuale e la
planimetria catastale,

ALLEGATO N. 10 : Certificati anagrafici;



ALLEGATO N. 11: Copia contratto di locazione;

ALLEGATO N. 12 : Quotazioni O.M.I. e quotazioni agenzie

Immobiliari;

Napoli, 09/05/2025

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

