

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

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX
e per essa
XXX

INTERVENTO DI
XXX

CONTRO
XXX

RG 432/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 16 aprile 2026

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

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
XXX
e per essa
XXX

CONTRO
XXX

INTERVENTO DI
XXX

RG 432/2025

PERIZIA IMMOBILIARE

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito, nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 19.11.2025, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 7.11.2025 al Registro generale n. 31677 Registro particolare n. 24116, in danno di XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 2/8 del diritto di proprietà quale bene personale, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli e precisamente (come da nota di trascrizione):

Abitazione in Napoli alla via Bologna n. 38, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sezione VIC al Foglio 14 - Particella 370 - Sub 23.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

APPARTAMENTO in Napoli alla via Bologna n.38, posto al quinto piano, int.16 (catastalmente int.15), con ingresso dall'ultima porta a destra salendo le scale, composto da ingresso in cucina/pranzo, tre camere, corridoio, un bagno, ripostiglio e terrazzino a livello, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione VIC - Foglio 14 - Particella 370 - Sub 23 - Categoria A/4 – Classe 6 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 109 mq (totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 185,92 - via Bologna n. 38 – Piano 5.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 10.11.2025 dal notaio Dott. XXX, nella quale si attestano la proprietà in

capo agli esecutati, la provenienza al ventennio e le formalità pregiudizievoli a tutto il 7.11.2025.

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

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

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni acquisito dalla scrivente (cfr. Allegato 6), si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio tra di loro in data 25.9.1982 (antecedentemente l'acquisto del bene), in regime di comunione dei beni.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quella in titolarità agli esecutati in virtù di (cfr. Allegato 5 – da doc. 1 a doc.4):

- all'esecutata XXX, per la quota di 2/8 della proprietà, successione trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 1.9.2008 ai nn.32484/21381 (per la quota di 2/8 della proprietà), accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 3/3/2006 ai nn. 8379/3815 e successivo atto in rettifica per Notaio dott. XXX trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 8.3.2013 ai nn. 7618/5883;
- agli esecutati XXX e XXX, per la quota di 6/8 in regime di comunione legale, atto di compravendita per Notaio dott. XXX trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 3.3.2006 ai nn. 8379/3815 (per la quota di 6/8 della proprietà) e successivo atto in rettifica per Notaio dott. XXX trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 8.3.2013 ai nn. 7617/5882.

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

Come relazionato dal custode giudiziario, la Sig.ra XXX è deceduta a Napoli il 28.12.2015 e, stante la mancata dichiarazione di accettazione da parte dei chiamati alla eredità, veniva instaurata la procedura RGV n. 5914/2024 relativa alla nomina del curatore dell'eredità giacente della Sig.ra XXX che si concludeva con la nomina dell'avv. XXX.

Dati catastali indicati nel pignoramento

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

- Abitazione in Napoli alla via Bologna n. 38, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sezione VIC al Foglio 14 - Particella 370 - Sub 23.

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

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Formazione di lotti

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

APPARTAMENTO in Napoli alla via Bologna n.38, posto al quinto piano, int.16 (catastalmente int.15), con ingresso dall'ultima porta a destra salendo le scale, composto da ingresso in cucina/pranzo, tre camere, corridoio, un bagno, ripostiglio e terrazzino a livello, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione VIC - Foglio 14 - Particella 370 - Sub 23 - Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 4 vani - Sup. catastale 109 mq (totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 185,92 - via Bologna n. 38 - Piano 5.

Confini

L'appartamento confina a nord con via Venezia, a sud con cortile, ad est con vano scala, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 - doc.4) e ha verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel foglio di mappa catastale.



Sovrapposizione tra la mappa terreni e la ripresa satellitare

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

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

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

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

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

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica)

da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

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

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

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

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

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

Il fabbricato in cui ricade il compendio pignorato è ubicato nella zona centrale della città, a ridosso di c.so Garibaldi, di piazza Garibaldi e della Stazione ferroviaria di Napoli Centrale, nelle immediate vicinanze di c.so Umberto I, in una zona ottimamente servita dalla viabilità pubblica su gomma e su ferro.

Il fabbricato, di remota costruzione e dotato di ascensore, si trova in discrete condizioni di manutenzione, con visibili fenomeni di degrado dei sottobalconi e rete reggi-intonaco a protezione del cornicione.



Foto n. 1 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 – Androne del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 5 – Androne del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 7 – Vano scala



Foto n. 2 – Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 – Androne del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 6 – Vano scala



Foto n. 8 – Vano scala – accesso all'immobile pignorato

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile pignorato è collocato al quinto piano, è accessibile dall'ultima porta a destra salendo le scale ed è composto da ingresso in cucina/pranzo, tre camere, corridoio, un bagno, ripostiglio e terrazzino a livello.

L'immobile ha accesso in una zona cucina/pranzo dotata di una finestra con affaccio sul cortile, dalla quale si diparte il corridoio che distribuisce gli altri ambienti.



Foto n. 9 - Pranzo/cucina



Foto n. 11 - Pranzo/cucina



Foto n. 13 - Pranzo/cucina



Foto n. 15 - Pranzo/cucina



Foto n. 10 - Pranzo/cucina

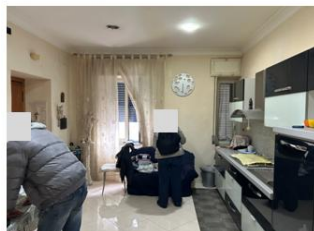


Foto n. 12 - Pranzo/cucina



Foto n. 14 - Pranzo/cucina



Foto n. 16 - Pranzo/cucina

Estratto del repertorio fotografico

Entrando nel corridoio, sulla destra, è accessibile un piccolo disimpegno che distribuisce la camera n.1 dotata di una finestra con affaccio sul terrazzino a livello nella quale sono visibili macchie di umidità ed infiltrazione d'acqua ed il terrazzino al livello, pavimentato con mattonelle di colore beige effetto pietra che si rinvengono anche a parete, a rivestimento delle facciate che lo delimitano. Il terrazzino infatti, è delimitato su due lati, dai muri delle camere e su un lato, da una ringhiera posta a protezione di una zona del terrazzo collocata a quota superiore e raggiungibile mediante pochi gradini.



Foto n. 19 - Disimpegno



Foto n. 21 - Corridoio verso il disimpegno - particolare delle macchie di infiltrazione e delle lesioni



Foto n. 23 - Disimpegno



Foto n. 18 - Corridoio



Foto n. 20 - Corridoio verso il disimpegno



Foto n. 22 - Disimpegno - particolare delle macchie di infiltrazione e delle lesioni



Foto n. 24 - Terrazzino a livello

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 25 - Terrazzino a livello



Foto n. 29 - Terrazzino a livello



Foto n. 31 - Terrazzino a livello

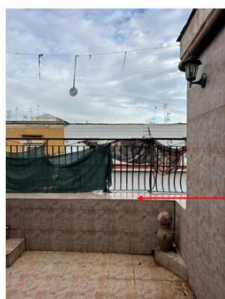


Foto n. 26 - Terrazzino a livello

Zona a ridosso di via Venezia
posta a quota superiore



Foto n. 30 - Terrazzino a livello

Zona a ridosso di via Venezia
posta a quota superiore



Foto n. 32 - Terrazzino a livello - particolari delle facciate

Estratto del repertorio fotografico

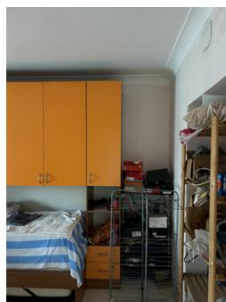


Foto n. 35 - Camera n.1



Foto n. 37 - Camera n.1



Foto n. 39 - Camera n.1 - particolare delle macchie da infiltrazione



Foto n. 36 - Camera n.1



Foto n. 38 - Camera n.1 - particolare delle macchie da infiltrazione



Foto n. 40 - Camera n.1

Estratto del repertorio fotografico

Sulla sinistra, all'inizio del corridoio, si rinviene l'unico bagno del cespite, pavimentato e rivestito con mattonelle di colore grigio chiaro, dotato di una finestra con affaccio sul cortile e servito da doppio lavabo, bidet, vaso igienico e doccia angolare. All'interno del bagno è collocato lo scaldino elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria.



Foto n. 41 - Camera n.1



Foto n. 43 - Bagno



Foto n. 42 - Bagno



Foto n. 44 - Bagno



Foto n. 45 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

Proseguendo nel corridoio si rinvencono, sulla sinistra, la camera n.2 dotata di una finestra con affaccio sul cortile e sulla destra, la camera n.3, dotata di una finestra con affaccio sul terrazzino a livello nella quale sono visibili macchie di umidità ed infiltrazione d'acqua. In fondo al corridoio è posto il piccolo ripostiglio privo di aperture.

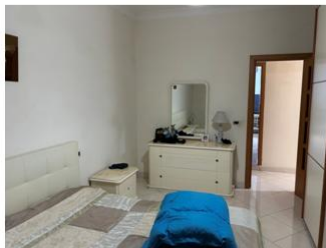


Foto n. 47 - Camera n.2



Foto n. 49 - Camera n.2



Foto n. 46 - Camera n.2



Foto n. 48 - Camera n.2



Foto n. 50 - Camera n.2

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 51 - Camera n.2



Foto n. 53 - Camera n.2 - particolare delle lesioni



Foto n. 55 - Camera n.2 - particolare delle lesioni



Foto n. 57 - Camera n.3



Foto n. 52 - Camera n.2 - particolare delle lesioni



Foto n. 54 - Camera n.2 - particolare delle lesioni



Foto n. 56 - Camera n.2 - particolare delle lesioni



Foto n. 58 - Camera n.3

Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

La camera n.1 e la camera n.3 hanno un'altezza pari a 2.55 m quindi, inferiore all'altezza minima imposta dal Regolamento Edilizio per le residenze e quindi, non presentano i requisiti minimi di abitabilità.

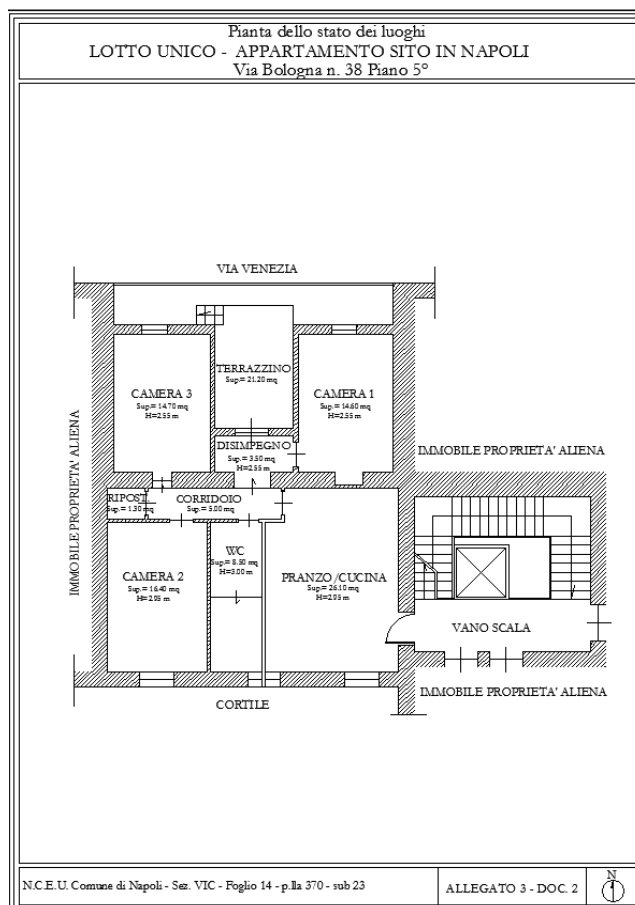
L'intero cespite è pavimento con mattonelle di colore bianco, ad eccezione del bagno e le pareti sono tinteggiate di colori chiari, ad eccezione della zona lavorazione della cucina rivestita con mattonelle effetto mosaico e delle pareti del bagno.

Il cespite si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio ed ormai datate, infissi esterni in alluminio di colore bianco e porte interne con riquadrature in vetro, con evidenti macchie di umidità e di infiltrazioni d'acqua e con evidenti lesioni in quasi tutti gli ambienti.

Il cespite è dotato di impianto gas ma non di impianto di riscaldamento, gli impianti elettrici ed idrici sono privi di certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i e l'acqua calda sanitaria è assicurata mediante un boiler elettrico posizionato in bagno.

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

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



Rilievo dello stato dei luoghi

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

APPARTAMENTO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raguagliata
Pranzo/Cucina	5	Residenziale	26.10 mq	1	26.10 mq
Camera n.1	5	Residenziale	14.60 mq	1	14.60 mq
Camera n.2	5	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Camera n.3	5	Residenziale	14.70 mq	1	14.70 mq
Wc	5	Residenziale	8.50 mq	1	8.50 mq
Corridoio	5	Residenziale	5.00 mq	1	5.00 mq
Disimpegno	5	Residenziale	3.50 mq	1	3.50 mq
Ripostiglio	5	Residenziale	1.30 mq	1	1.30 mq
Totale sup. netta			90.10 mq		
Terrazzino a livello	5		21.20 mq	0.25	5.30 mq

La superficie interna netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 90.00 mq, la superficie del terrazzino a livello è pari, arrotondata, a 21.00 mq.

Superficie lorda commerciale

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

- la superficie relativa all'attuale camera n.3, a parte dell'attuale camera n.1 ed al disimpegno, realizzati in ampliamento, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì si prevederà il costo per il ripristino dello status quo che sarà decurtato dal valore di stima finale.
- la superficie attualmente occupata dalla camera n.3, dal disimpegno e da parte della camera n.1, verrà considerata (come originariamente rappresentato nella planimetria catastale del 1939) come superficie di terrazzo e verrà ragguagliata con adeguato coefficiente.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **93.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'immobile, come rappresentata nella planimetria catastale del 1939, pari a **85.40 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del terrazzino a livello come rappresentata nella planimetria catastale del 1939 (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare), ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 fino ai primi 25.00 mq e pari allo 0.10 per la superficie rimanente, ovvero pari a $25.00 \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$ e $14.00 \times 0.10 = 1.40 \text{ mq}$ per un totale di **7.65 mq**.

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del

Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali attuali

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione VIC - Foglio 14 - Particella 370 - Sub 23 - Categoria A/4 – Classe 6 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 109 mq (totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 185,92 - via Bologna n. 38 – Piano 5, intestato a XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la proprietà di 375/1000 in regime di comunione dei beni, XXX nata a XXX il XXX C.F.XXX per la proprietà di 250/1000 quale bene personale e per la proprietà di 375/1000 in regime di comunione dei beni.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

CRONISTORIA CATASTALE

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

La planimetria catastale associata all'immobile risale al 28.12.1939.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Napoli al foglio 107 p.lla 281.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titolo di acquisto

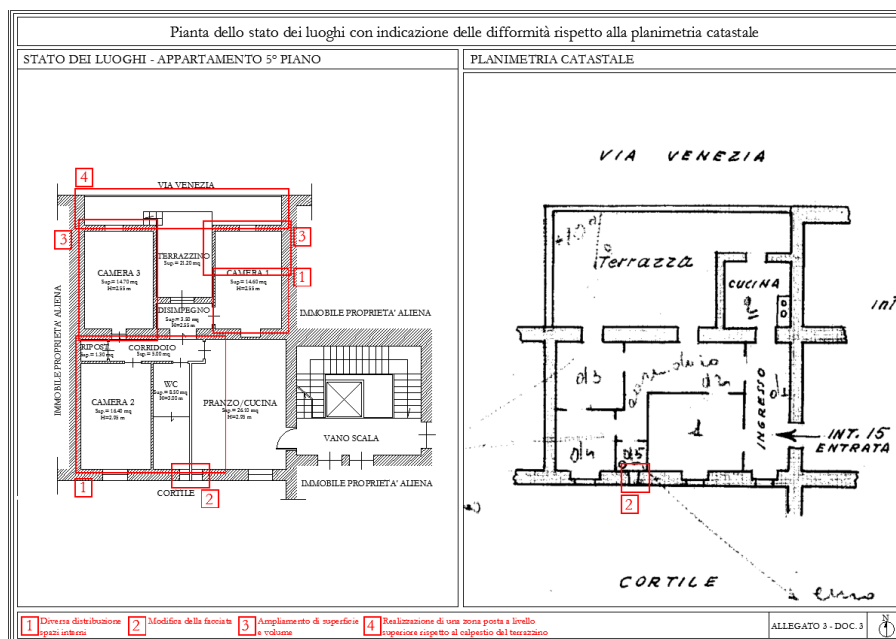
I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Nell'atto ventennale per Notaio XXX del 6.7.1966 e nell'atto di compravendita a favore degli eseguiti per Notaio XXX del 28.2.2006, veniva erroneamente indicato il sub 21 e con successivo atto di rettifica per Notaio XXX del 5.3.2013 si chiariva che *“nei suddetti atti, per mero errore materiale, detto immobile veniva identificato al foglio 14, p.lla 370, subalterno 21 anzichè al foglio 14, p.lla 370 subalterno 23”*.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della facciata;
- 3) Ampliamento di superficie e volume sul terrazzino a livello;
- 4) Modifica del livello del calpestio del terrazzino a livello mediante la realizzazione di una zona posta ad una quota superiore rispetto al terrazzino.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nella risposta al successivo quesito 6), sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

SCHEMA SINTETICO

Il LOTTO UNICO è costituito da:

APPARTAMENTO in Napoli alla via Bologna n.38, posto al quinto piano, int.16 (catastalmente int.15), con ingresso dall'ultima porta a destra salendo le scale, composto da ingresso in cucina/pranzo, tre camere, corridoio, un bagno, ripostiglio e terrazzino a livello, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione VIC - Foglio 14 - Particella 370 - Sub 23 - Categoria A/4 – Classe 6 - Consistenza 4 vani – Sup. catastale 109 mq (totale escluse aree scoperte 99 mq) - Rendita € 185,92 - via Bologna n. 38 – Piano 5.

L'appartamento confina a nord con via Venezia, a sud con cortile, ad est con vano scala, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della facciata; Ampliamento di superficie e volume sul terrazzino a livello; Modifica del livello del calpestio del terrazzino a livello mediante la realizzazione di una zona posta ad una quota superiore rispetto al terrazzino.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale del cespite risalente al 28.12.1939, è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico. Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica che non vi sono istanze di condono. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'esistenza del fascicolo di contenzioso amministrativo n.23/1973.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2026. In seguito ad accesso agli atti presso l'Area Urbanistica, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatici non risultano pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna né pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso e quello rappresentato nella planimetria catastale originaria del 28.12.1939, emergono le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni; Modifica della facciata; Ampliamento di superficie e volume sul terrazzino a livello, mediante la realizzazione dell'attuale camera n.3, del disimpegno e di parte dell'attuale camera n.1; Modifica del livello del calpestio del terrazzino a livello mediante la realizzazione di una zona posta ad una quota superiore rispetto al terrazzino.

Le difformità dal punto 2) al punto 4) non possono essere sanate in quanto rappresentano interventi (aumento di superficie, modifica delle facciate del fabbricato), non consentiti dalla normativa edilizia/urbanistica vigente, oltre a costituire opere che hanno inciso sulla statica del fabbricato. Riguardo alle opere al punto n.4), si evidenzia che si tratta di opere in parte già contestate dall'Ufficio Urbanistica del comune di Napoli ed oggetto di diffida a demolire. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nella planimetria catastale del 1939, mediante la demolizione dell'attuale camera n.3, del disimpegno della camera n.1 e di parte della camera n.1, il ripristino dell'unico piano di calpestio del terrazzino e la demolizione della zona posta a quota superiore prospiciente via Venezia, il ripristino dei vani murari e della facciata originari, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile. Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 40.000,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a €516,00. Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione delle opere ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria. La difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile

forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa demolizione delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. La camera n.1 e la camera n.3 hanno un'altezza pari a 2.55 m quindi, inferiore all'altezza minima imposta dal Regolamento Edilizio per le residenze e quindi, non possiedono i requisiti di abitabilità. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

PREZZO BASE: € 145.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 7.11.2025, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale (con XXX) e XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale (con XXX) e per la quota di 2/8 del diritto di proprietà quale bene personale in virtù di:

❖ PER LA QUOTA DI 2/8 DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALL'ESECUTATA XXX

- successione alla madre XXX nata a XXX il XXX, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 30.3.2025 rep. 2244/4599/5 trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 1.9.2008 Registro Generale 32484 Registro Particolare 21381, con la quale l'esecutata XXX, XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX acquistavano la quota di 1/4 ciascuno della proprietà sull'immobile pignorato. Nella trascrizione della successione viene erroneamente riportato il sub 21 in luogo del sub 23.

- accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 3.3.2006 Registro Generale 8379 Registro Particolare 3815 e successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 8.3.2013 Registro Generale 7618 Registro Particolare 5883. Come si legge nel Quadro D *“la presente nota è a rettifica di quella pubblicata in data 3 marzo 2006 ai nn. 8379/3815 relativa all'atto del notaio XXX del 28 febbraio 2006 nel quale per mero errore materiale, l'immobile oggetto di compravendita veniva identificato al foglio 14, p.lla 370, subalterno 21 anziche' al foglio 14, p.lla 370 subalterno 23”*.

❖ PER LA QUOTA DI 6/8 DELLA PROPRIETA' IN CAPO AGLI ESECUTATI

- atto di compravendita per Notaio dott. XXX del 28.2.2006 rep. 11644 raccolta 4223 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 3.3.2006 Registro Generale 8379 Registro Particolare 3815 con il quale gli esecutati XXX e XXX acquistavano da potere XXX nata a XXX il XXX, XXX nata a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX, la quota di 6/8, in regime di comunione legale, dell'immobile pignorato e successivo atto in rettifica per Notaio dott. XXX del 5.3.2013 rep. 19624 raccolta 10201 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 8.3.2013 Registro Generale 7619 Registro Particolare 5884 con il quale si certifica che *“l'esatta identificazione catastale dell'immobile è foglio 14, p.lla 370 sub 23 anzichè foglio 14, p.lla 370 subalterno 21”*.

Riguardo alla più remota provenienza:

- Ai signori XXX, XXX e XXX sopra detti, l'immobile era pervenuto, per la quota di 1/4 ciascuno, in virtù di successione alla madre XXX nata a XXX il XXX, registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 30.3.2025 rep. 2244/4599/5 trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 1.9.2008 Registro Generale 32484 Registro Particolare 21381, accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 3.3.2006 Registro Generale 8379 Registro Particolare 3815 e successiva rettifica trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 il 8.3.2013 Registro Generale 7618 Registro Particolare 5883.
- Alla sig.ra XXX sopra detta, la piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto per acquisto fatto da potere XXX nato a XXX il XXX e XXX nato a XXX il XXX con atto di compravendita per Notaio dott. XXX del 6.7.1966 rep. 144326 raccolta 4040 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 3 il 8.7.1966 Registro Generale 34495 Registro Particolare 23946 e successivo atto in rettifica per Notaio dott. XXX del 5.3.2013 rep. 19624 raccolta 10201 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 8.3.2013 Registro Generale 7617 Registro Particolare 5882 con il quale si certifica che

“la esatta identificazione catastale dell'immobile è foglio 14, p.lla 370 sub 23 anzichè foglio 14, p.lla 370 subalterno 21”.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii)

aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato, secondo il vigente PRG del comune di Napoli in:

- zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art.92;
- Proposta PTC Art. 38-Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli - Centro storico di Napoli area centro storico 1972;
- CLASSE SISMICA 2 - media sismicità;
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, come è possibile riscontrare dalla planimetria catastale del cespite pignorato risalente al 28.12.1939, è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia.

Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimi sotto il profilo urbanistico.

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.1), si è ricevuta attestazione nella quale si certifica che non vi sono istanze di condono.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.2), si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'esistenza del fascicolo di contenzioso amministrativo n.23/1973. Tale contenzioso riguarda la contestazione di lavori edili realizzati senza autorizzazione. In particolare, a seguito di esposto avvenuto in data 20.11.1972, alcuni proprietari dello stabile denunciavano la costruzione di un vano, di una cucina, di una balconata con ringhiera in sede ex terrazzo. All'esposto ha fatto seguito verbale di sopralluogo e diffida prot. 2925 del 16.2.1973, con la quale si contestava che al quinto piano: *“il parapetto del terrazzo è stato trasformato a balconata prospiciente via Venezia”* e si diffidava a demolire le strutture realizzate abusivamente (cfr. Allegato 7).

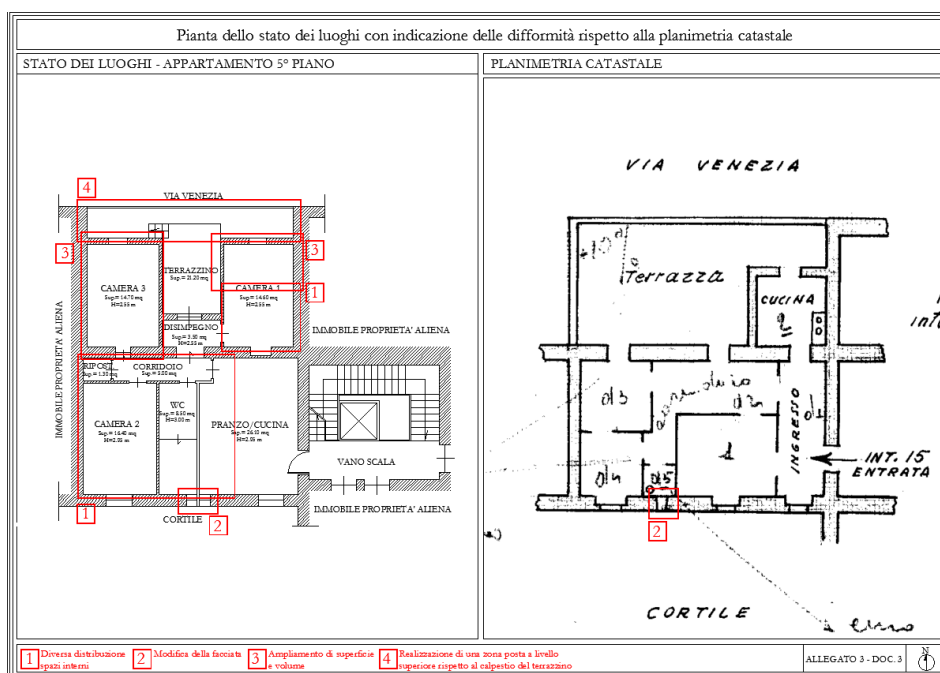
In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla

consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2026 (cfr. Allegato 1 - doc.3).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Area Urbanistica, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatici non risultano pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna né pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna (cfr. Allegato 1 - doc.4).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso e quello rappresentato nella planimetria catastale di impianto risalente al 28.12.1939, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Modifica della facciata;
- 3) Ampliamento di superficie e volume sul terrazzino a livello, mediante la realizzazione dell'attuale camera n.3, del disimpegno e di parte dell'attuale camera n.1;
- 4) Modifica del livello del calpestio del terrazzino a livello mediante la realizzazione di una zona posta ad una quota superiore rispetto al terrazzino.



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Le difformità dal punto 2) al punto 4) non possono essere sanate in quanto rappresentano interventi (aumento di superficie, modifica delle facciate del fabbricato), non consentiti dalla normativa edilizia/urbanistica vigente, oltre a costituire opere che hanno inciso sulla statica del fabbricato. Riguardo alle opere al punto n.4), si evidenzia che si tratta di opere in parte già contestate dall'Ufficio Urbanistica del comune di Napoli ed oggetto di diffida a demolire. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato

nella planimetria catastale del 1939, mediante la demolizione dell'attuale camera n.3, del disimpegno della camera n.1 e di parte della camera n.1, il ripristino dell'unico piano di calpestio del terrazzino e la demolizione della zona posta a quota superiore prospiciente via Venezia, il ripristino dei vani murari e della facciata originari, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile.

Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 40.000,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Si specifica che, all'attualità, in assenza di un'adeguata e specifica indagine tecnica che renda riconoscibile la tecnologia utilizzata per la realizzazione delle opere ed in mancanza di un progetto strutturale esecutivo di intervento, non è possibile valutare il tipo di intervento strutturale realizzato e che, secondo la normativa vigente, il competente Ufficio regionale del Genio Civile, in sede di istruttoria della pratica, potrebbe richiedere la verifica dell'incidenza strutturale dell'opera di demolizione rispetto alla struttura dell'intero fabbricato e potrebbe prevedere l'applicazione di un'ulteriore sanzione pecuniaria.

La difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa demolizione delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia.

Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

La camera n.1 e la camera n.3 hanno un'altezza pari a 2.55 m quindi, inferiore all'altezza minima imposta dal Regolamento Edilizio per le residenze e quindi, non possiedono i requisiti di abitabilità.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Come verificato in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile è occupato dall'esecutato XXX.

In seguito a richiesta effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 1 – doc.5), si riceveva nota nella quale l'Ufficio di Napoli 2 rispondeva che per l'immobile sito in Napoli – via Bologna n. 38 – piano 5° in N.C.E.U. - VIC - Fg. 14 - part. 370 - sub 23, risulta registrato esclusivamente un comodato d'uso (con valore dichiarato pari a € 0.00) a nome dell'esecutato XXX quale dante causa (cfr. Allegato 8).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

Iscrizioni

ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 12.2.2009 Registro Generale 9466 Registro Particolare 1079 nascente da atto di XXX del 27.1.2009, repertorio n. 102559/71

Capitale: € 11.225,63

Totale: € 22.451,26

a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8

contro

XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà

grava su: abitazione in Napoli alla via Bologna n.38 in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.lla 370 sub 21 piano 5

NOTE

Si rappresenta che l'ipoteca viene erroneamente iscritta sul sub 21 ovvero, sull'identificativo catastale pervenuto all'esecutato con atto per Notaio dott. XXX del 28.2.2006 rep. 11644. Successivamente, con atto in rettifica per Notaio XXX del 5.3.2013, l'identificativo

catastale sub 21 viene coretto con l'attuale sub 23, mentre l'iscrizione ipotecaria non viene rettificata.

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 23.9.2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 36293 Registro Particolare 26219, nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli del 6.4.2009 repertorio n. 1852

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

contro

XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

gravante su: abitazione in Napoli alla via Bologna n.38 in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.la 370 sub 21 piano 5 int.15

NOTE

Come rappresentato nella relazione del custode giudiziario, il pignoramento immobiliare risulta rubricato con RGE 465/2009 ed assegnato al G.E. Dott. XXX il quale ha estinto la procedura con provvedimento del 22.01.2013.

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 8.3.2013 Registro Generale 7620 Registro Particolare 890 nascente da atto a rogito del Notaio XXX del 5.3.2013, repertorio n. 19625/10202 – Formalità di riferimento iscrizione del 3.3.2006 Registro Particolare 3311

Capitale: € 135.000,00

Totale: € 337.500,00

Durata: 30 anni

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

contro

XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 2/8 del diritto di proprietà bene personale

grava su: abitazione in Napoli alla via Bologna n.38 in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.la 370 sub 23 piano 5

Trascrizioni

delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile trascritto il 27.12.2013 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 40692 Registro Particolare 27416, nascente da atto della Regione Campania del 13.9.1934 repertorio n. 4984

a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX

gravante su immobile n. 1226 (tra altri): abitazione in Napoli in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.lla 370 sub 23

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 5.4.2018 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 9564 Registro Particolare 7375, nascente da atto dell'Ufficiale giudiziario di Napoli del 10.3.2018 repertorio n. 4828

a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 3/8

contro

XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà

gravante su: abitazione in Napoli alla via Bologna n.38 in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.lla 370 sub 21

NOTE

Come rappresentato nella relazione del custode giudiziario, il pignoramento immobiliare risulta rubricato con RGE 243/2018 ed assegnato al G.E. Dott.ssa XXX la quale ha estinto la procedura con provvedimento del 13.05.2019.

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 7.11.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 31677 Registro Particolare 24116, nascente da atto unep Corte d'appello di Napoli del 20.10.2025 repertorio n. 14099

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

contro XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 2/8 del diritto di proprietà bene personale

gravante su: abitazione in Napoli alla via Bologna n.38 in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.lla 370 sub 23

Iscrizioni

ipoteca in rinnovazione iscritta derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 2.3.2026 Registro Generale 5679 Registro Particolare 941 nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 28.2.2006, repertorio n. 11645/4224 – Formalità di riferimento iscrizione del 3.3.2006 Registro Particolare 3311

Capitale: € 135.000,00

Totale: € 337.500,00

Durata: 30 anni

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

contro XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX per la quota di 3/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale e per la quota di 2/8 del diritto di proprietà in regime di comunione legale

grava su: abitazione in Napoli in NCEU Sezione VIC foglio 14 p.la 370 sub 23

NOTE

Nel quadro D si specifica che si precisa che l'originaria ipoteca era stata iscritta erroneamente sul mappale 370 sub 21 anziché al foglio 14 mappale 370 sub 23 come risulta da atto in data 5.3.2013 rep. 19625/10202 notaio Castaldo Luigi.

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

L'immobile è parte di un condominio il cui amministratore pro tempore, con riferimento alle spese fisse di gestione, riporta il bilancio preventivo, relativo all'annualità 2026, di un importo complessivo di € 8.750,77. Tale importo, distribuito in virtù delle tabelle millesimali, interessa l'immobile pignorato per un importo di € 590,37.

Con riferimento ai valori millesimali l'amministratore indica quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.6):

Millesimi Tab A 209,32;

Millesimi Tab Ascensore 68,67;

Millesimi Tab B 312,38;

Quota mensile ordinaria € 49,20;

L'amministratore di condominio inoltre rappresenta la presenza delle seguenti morosità:

Morosità a tutto aprile 2026 per bilanci dal 2022 al 2026 € 6.960,95;

Morosità a tutto aprile 2026 per spese straordinarie € 3.905,47.

Riguardo a tale debitoria si rappresenta che il condominio ha proposto intervento nella presente procedura esecutiva per la somma complessiva di € 6.148,30 (oltre interessi successivi e spese legali) come da Decreto ingiuntivo n. 16958/2028 del 29.10.2024, depositato il 30.10.2024.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti agli esecutati e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 9).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **93.00 mq.**

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

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 1.850,00 valore max € 2.850,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.900,00 - € 2.400,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Bologna - 81 mq	€ 320 000,00	€ 272 000,00	€ 3 358,02	€ 3 950,62
N.2- Appartamento Via Bologna - 85 mq	€ 250 000,00	€ 212 500,00	€ 2 500,00	€ 2 941,18
N.3- Appartamento Via Torino - 135 mq	€ 250 000,00	€ 212 500,00	€ 1 574,07	€ 1 851,85
N.4- Appartamento Via Milano - 77 mq	€ 199 000,00	€ 169 150,00	€ 2 196,75	€ 2 584,42
N.5- Appartamento Via Torino - 80 mq	€ 210 000,00	€ 178 500,00	€ 2 231,25	€ 2 625,00
Valori medi			€ 2 372,02	€ 2 790,61

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Bologna, evidenzia valori unitari medi di 2.400,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 2.800,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

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

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Maggio 2024 - Zona C23 - 101 mq	€ 185.000,00	€ 1.831,68
N.2- Appartamento Venduto - Aprile 2025 - Zona C23 - 97 mq	€ 175.000,00	€ 1.804,12
N.3- Appartamento Venduto - Luglio 2025 - Zona C23 - 43 mq	€ 110.000,00	€ 2.558,14
Valori medi unitari		€ 2.064,65

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

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

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	170.000	212.500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	77	85	93
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			

Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	1	2	5
Impianto ascensore	0	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	0
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	170.000,00	212.500,00
Data (mesi)	425,00	531,25
Superficie principale (mq)	2.207,79	2.207,79
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	3.400	4.250
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	170.000,00	212.500,00
Data (mesi)	-5.100,00	-6.375,00
Superficie principale (mq)	35.324,68	17.662,34
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	13.600	12.750
Impianto ascensore	12.500	0

Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	-5.000,00	-10.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	-20.000,00	-20.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 200.158,01	€ 205.370,67

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 2.150,00
€ 200.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 45.532,00;
- √ oneri ordinari condominiali insoluti dal 2024 al 2026 pari a € 851,00 (non compresi nella somma complessiva di cui al Decreto ingiuntivo).

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 200.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 45.532,00 - € 851,00 = € 152.017,00$$

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO

€ 152.000,00

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

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

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- √ **mancanza certificato di abitabilità;**
- √ **presenza di difformità non sanabili;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di eventuali contratti di locazione opponibili.

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

$$€ 152.000,00 \times 5 \% = € 7.600,00$$

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

$$V = € 152.000,00 - € 7.600,00 = € 144.400,00$$

ovvero arrotondato a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
QUOTA DI 1/1**

€ 145.000,00

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà.

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

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE** certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il **Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di

annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni acquisito dalla scrivente (cfr. Allegato 6), si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio tra di loro in data 25.9.1982 (antecedentemente all'acquisto del bene), in regime di comunione dei beni.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 – Corrispondenza ed attestazioni

- doc.1 – Corrispondenza Ufficio Condoni del comune di Napoli
- doc.2 – Corrispondenza Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza l'Area Urbanistica del comune di Napoli
- doc.5 – Corrispondenza Agenzia delle Entrate
- doc.6 – Corrispondenza Amministratore di Condominio

Allegato 2 – Visure catastali ed ipotecarie

- doc.1 – Visure catastali
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Estratto di mappa attuale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Trascrizione successione del 1.9.2008 ai nn.32484/21381
- doc.2 – Trascrizione accettazione d'eredità del 3.3.2006 ai nn.8379/3815
- doc.3 – Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 28.2.2006 rep. 11644
- doc.4 – Atto in rettifica a rogito del Notaio XXX del 5.3.2013 rep. 19624
- doc.5 – Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 6.7.1966 rep. 144326

Allegato 6 – Estratto di matrimonio con annotazioni

Allegato 7 – Contenzioso amministrativo n.23/1973

Allegato 8 – Scheda Contratto di comodato d'uso

Allegato 9 – Regolamento di condominio

Con osservanza

Napoli, li 16 aprile 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano