



# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE – R.G. E.I. 47/2023

**G.E.: Dott.ssa MIRIAM VALENTI**

CREDITORE PROCEDENTE AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE xxxxxxxx

UDIENZA 20/02/2024

OGGETTO Appartamento in **Napoli** via Bartolo Longo n.91  
**Fog. 17 Part. 378 Sub 161**

## **CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**



26/02/2026

L'esperto

Dott. Ing. Tommaso Giordano





## Sommario

Premessa .....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	3
Risposte ai quesiti posti nel mandato.....	5
Quesito 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	7
Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	11
Premessa alla formazione del lotto.....	11
Quesito 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	20
Quesito 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	25
Quesito 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	26
Formalità pregiudizievoli.....	29
Quesito 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	32
Inquadramento urbanistico fabbricato.....	33
Vincoli paesaggistici e archeologici.....	35
Requisiti minimi di abitabilità.....	37
Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati.....	37
Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO.....	38
Abitabilità/Agibilità fabbricato.....	39
Quesito 7: Indicare lo stato di possesso dell'immobile. ....	40
Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	44
Quesito 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	47
Quesito 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. ....	48
Quesito 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	50
Quesito 12: Procedere alla valutazione dei beni. ....	51
Metodologia di stima.....	55
1. Individuazione del più probabile valore di mercato.....	56
2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima.....	61
3. Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica.....	63
4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici;.....	63
5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta.....	63
Quesito 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	65
Quesito 14: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....	65
Conclusioni.....	66



## Premessa

---

In data 04 Settembre 2023 l'ill.mo Giudice Dott. Valerio Colandrea, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n° 47/2023 Ruolo Gen. Esec. promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro xxxxxx, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., nominava quale CTU (Esperto Stimatore) l'Ing. Tommaso Giordano con studio in Napoli alla via A. Diaz 8, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli sez. A, con il n° 15604.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Dott. Ing. Tommaso Giordano accettava in data 05 Settembre 2023 l'incarico con il giuramento di rito effettuato in modalità telematica, prendendo conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno.

Ci si atteneva scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonchè alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art. 173-bis disp. Att. C.P.C..

La S.V.I. autorizzava altresì il sottoscritto ad accedere presso i pubblici uffici interessati (Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Comune di Napoli etc.).

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni peritali, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa.



## Svolgimento delle operazioni di consulenza

---

Le operazioni peritali avvenivano in data 04 Ottobre 2023 con l'accesso unitamente al custode avv. Alessia Capaldo presso l'immobile pignorato ubicato in Napoli nel quartiere Ponticelli in via Bartolo Longo n. 91, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°50'54.87"N** (latitudine) e **14°20'9.34"E** (longitudine).

All'interno del compendio pignorato l'esperto stimatore dott. ing. Tommaso Giordano rinveniva il signor xxxxxx il quale ha dichiarato di occupare l'immobile a titolo gratuito in virtù di contratto di comodato d'uso; lo scrivente dopo aver dato lettura del mandato conferitogli dal Giudice, procedeva all'effettiva rilevazione metrica dei beni oggetti del pignoramento immobiliare; contestualmente effettuava il Virtual Tour 360° dei vari ambienti e realizzava al contempo anche uno schizzo planimetrico dello stato dei luoghi.

Si passavano in rassegna le finiture dell'immobile, analizzando gli infissi, i servizi igienici e gli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare realizzando al contempo un accurato rilievo fotografico.

Al termine delle verifiche, ritenendo di aver acquisito tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli, concludeva le operazioni peritali sui luoghi di causa.

Nei giorni **13 Settembre 2023** e **10 Novembre 2023** il sottoscritto Esperto Stimatore si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – ufficio Territorio per effettuare le necessarie indagini catastali ed ispezioni ipotecarie e reperire gli estratti di mappa storici, le visure e le planimetrie catastali.



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati:

- il **25 Settembre 2023** presso l'Ufficio Stato Civile/Anagrafe del Comune di Napoli;
- il **28 Settembre 2023** presso la Direzione Generale per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali – Usi Civici;
- l'**11 Ottobre 2023** presso l'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere per il ritiro dei titoli di provenienza (Notaio Mario Matano);
- il **12 Ottobre 2023** presso il Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla;
- il **23 Ottobre 2023** presso l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Campania.
- il **24 Novembre 2023** presso l'Area Urbanistica – Sportello Unico Edilizia del Comune di Napoli.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## Risposte ai quesiti posti nel mandato

### Controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

- i. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva: gli accertamenti eseguiti dal Notaio Giulia Barbagallo nella certificazione redatta il 14.03.2023 **SI ESTENDONO AL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio. Ai sensi dell'art. 2650 è rispettata la continuità ventennale delle trascrizioni a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento.
- ii. Nella certificazione notarile si evidenzia una inesattezza, in quanto essa certifica che la provenienza alla sig.ra xxxxxx è per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria pervenuta per scrittura privata autenticata dal notaio MARIO MATANO del 23.12.1995.



In realtà, a seguito delle indagini effettuate dall'Esperto Stimatore con il reperimento dell'atto di compravendita per notar ANTONELLA MANNO del 22.07.2009, è emerso che i signori xxxxxx e xxxxxx acquistano i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà superficiaria dalla sig.ra xxxxxx, la quale aveva precedentemente acquisito la piena proprietà superficiaria del cespite a seguito di acquisto dalla società xxxxxx., con scrittura privata per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, autenticato nelle firme dal Notaio Mario Matano del 23.12.1995, repertorio n. 83658/10001, registrato a Caserta l'8 gennaio 1996 al n. 246 e trascritto a Napoli 1 il 17.01.1996 ai nn. 1146/924;

- iii.** Non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico, ma i dati catastali storici inseriti nella certificazione notarile – Catasto Fabbricati foglio 17 particella 378 sub 161 - corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento. Si è provveduto a ottenere dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio copia degli estratti di mappa. (*Allegato C*).
- iv.** Essendo gli esecutati persone fisiche non risulta allegata alla certificazione notarile il certificato di stato civile, che l'Esperto Stimatore ha provveduto a richiedere agli uffici preposti. Dal certificato ottenuto risulta che il sig. xxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx e residente in xxxxxx – nel quartiere Barra nel comune di Napoli (NA), risulta coniugato con xxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxx e residente anch'essa in xxxxxx – nel quartiere Barra nel comune di Napoli (NA). I coniugi hanno contratto matrimonio a Napoli il xxxxxx con Atto xxxxxx, in regime di separazione dei beni, come riporta l'annotazione sull'estratto di matrimonio (*Allegato P*).



## Quesito 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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.).



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

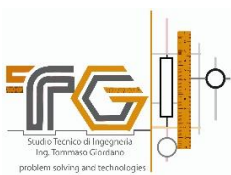
*L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze 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.*

La sig.ra xxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxx detiene il diritto di proprietà superficaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ ; il sig. xxxxxx, nato a xxxxxx detiene il diritto di proprietà superficaria per la quota di  $\frac{1}{2}$ , che unitamente costituiscono il possesso dell'intero diritto di proprietà superficaria dell'immobile, in virtù di atto di compravendita per notar Antonella Manno del 22.07.2009 repertorio n.11152 raccolta n. 3006 registrato a Napoli il 22.07.2009 al n. 17610/1t e trascritto a Napoli 1 il 23.07.2009 ai nn. 31104,22623;

## LOTTO UNICO

APPARTAMENTO sito in Napoli nel quartiere Ponticelli in via Bartolo Longo n. 91, identificato geograficamente alle coordinate, in base sessagesimale, **40°50'54.87"N** (latitudine) e **14°20'9.34"E** (longitudine).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla **sez. urb. PON al Foglio 17 particella 378 Subalterno 161**; lotto G Edificio B Scala D Interno 12 Piano 7, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita € 464,81, Superficie totale 98 m<sup>2</sup>, Superficie escluse aree scoperte 92 m<sup>2</sup>; corrispondente alla sez. urb. PON foglio 163 particella 378 del Catasto Terreni in qualità di Ente Urbano di superficie 14.203 m<sup>2</sup>; confina a nord con vano Scala E, a sud con altra unità, ad est su cortile interno e ad ovest su cortile interno con affaccio su via Bartolo Longo. (figg. 1-4; Allegato A)



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu

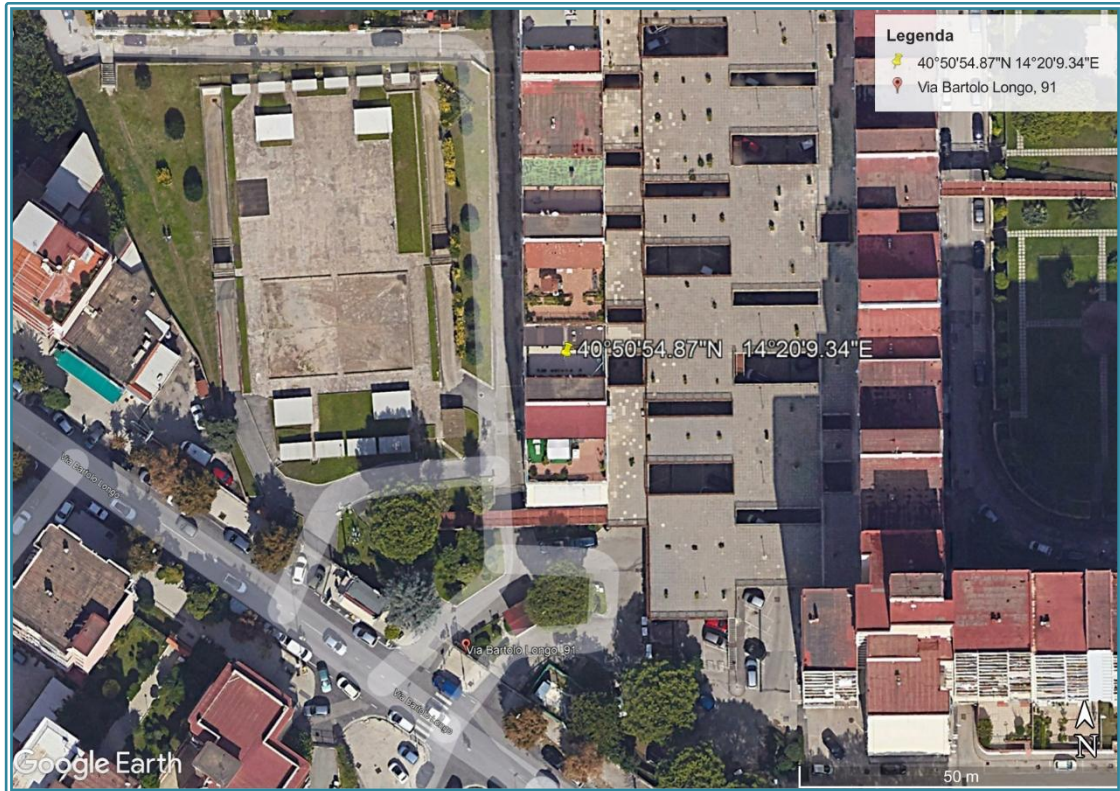


Figura 1 Aerofoto con indicazioni coordinate immobile: 40°50'54.87"N e 14°20'9.34"E

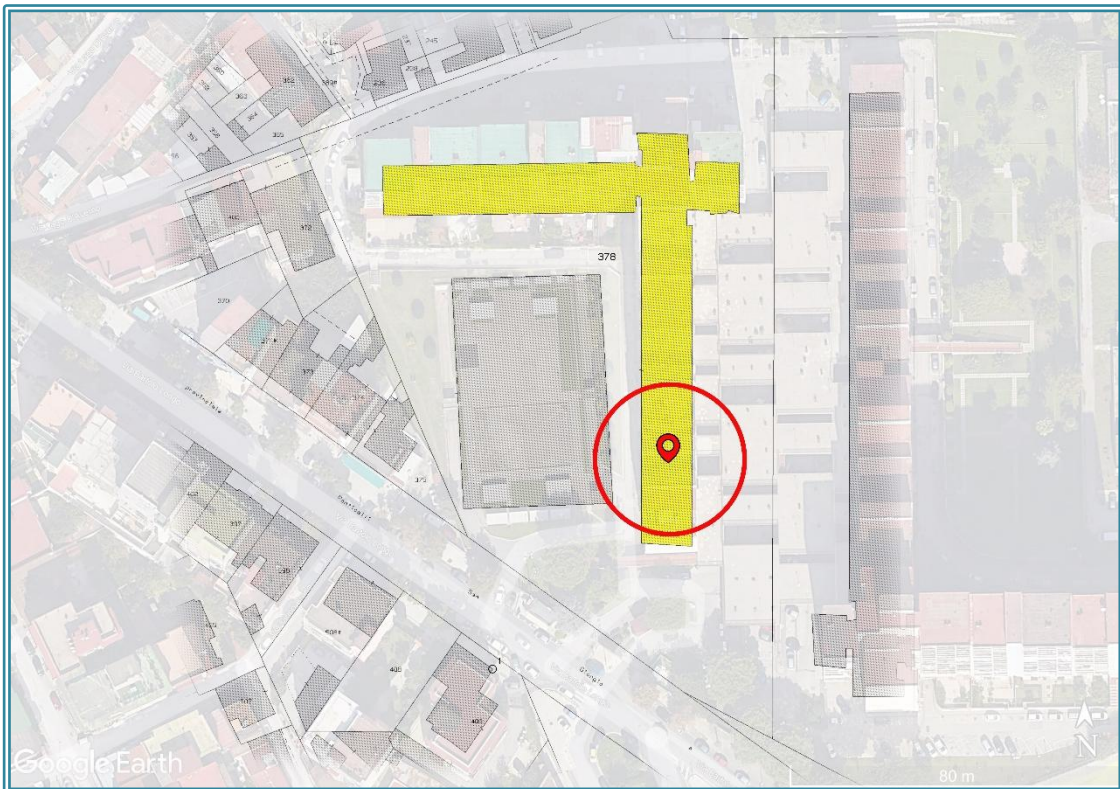


Figura 2 Sovrapposizione estratto di mappa catastale ad aerofoto

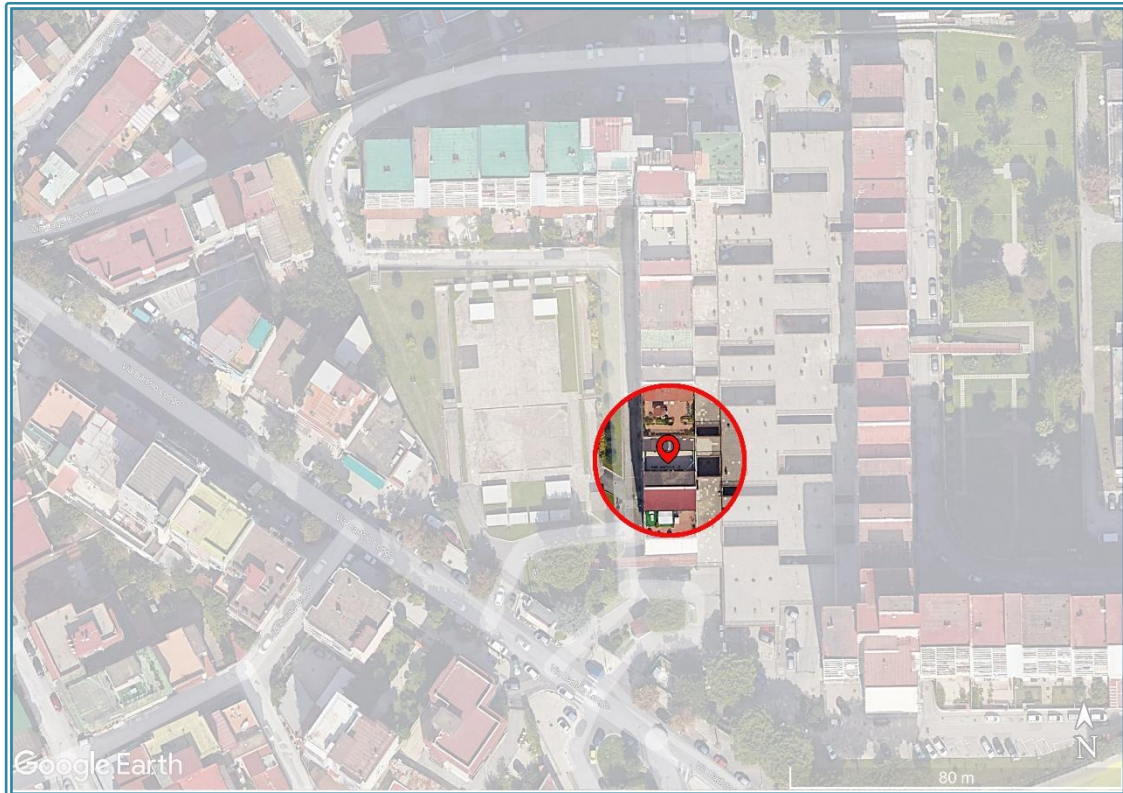


Figura 3 Aerofoto con individuazione immobile



Figura 4 Veduta assonometrica



## Quesito 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.

### Premessa alla formazione del lotto

In fase di sopralluogo, il CTU ha constatato che il cespite oggetto di pignoramento si trova all'interno dell'edificio, precisamente alla Scala E piano 6, e non come indicato nella documentazione catastale e nell'atto di compravendita, ovvero alla Scala D Piano 7. Non si tratta di un errore, ma di una diversa numerazione dei piani e indicazione della scala, rispetto alla numerazione degli impalcati dell'edificio. Pertanto, si indicherà che l'immobile si trova alla Scala E Piano 6 e catastalmente alla Scala D Piano 7.

### LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

APPARTAMENTO per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria – quota di 1/2 sig.ra xxxxxx e quota di 1/2 sig. xxxxxx – sito in Napoli nel quartiere Ponticelli alla via Bartolo Longo n.91, con superficie commerciale di circa 95 m<sup>2</sup> censito al Catasto

Fabbricati di Napoli alla sez. urb. PON al foglio 17 particella 378 subalterno 161 corrispondente al foglio 163 particella 378 del Catasto Terreni.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Il cespite si trova in zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale, in un'area dove sono presenti tutti i servizi principali.

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato fa parte di un condominio inserito all'interno di un parco privato, costituito da due corpi principali a forma di "L" circondati da spazi verdi e parti condominiali pavimentate tra cui vi è un'area destinata al parcheggio con posti assegnati per ogni unità immobiliare. Il terreno (14.203 m<sup>2</sup>) su cui sorge il fabbricato dove è collocato il cespite, è identificato al Catasto Terreni con foglio 163 particella 378 in qualità di Ente Urbano. Il complesso residenziale è stato realizzato nel 1980 con concessione edilizia n. 29 del 08.02.1980, concessione edilizia n. 323 del 13.12.1982 e successive varianti.

### **DESCRIZIONE DEL CESPITE**

Per raggiungere l'appartamento dal piano terra, dove si trova il parcheggio, si accede alla "Scala E" dove una rampa conduce all'ascensore. Dal primo piano in poi, è presente anche un vano scala che porta al piano 6 dove è situato il cespite. Su questo piano sono presenti due appartamenti con i rispettivi ingressi disposti in maniera speculare più o meno frontali, con il pianerottolo che li separa.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



L'ingresso dell'immobile in oggetto è collocato a sinistra del vano scala.

Accedendo, troviamo a sinistra l'area soggiorno e a destra la sala da pranzo collegate tra di loro formando un unico ambiente (27,48 m<sup>2</sup>) con due balconi (rispettivamente di 2,03 m<sup>2</sup> e 5,60 m<sup>2</sup>).

Dalla zona pranzo si accede alla cucina (6,76 m<sup>2</sup>) e al bagno annesso (2,41 m<sup>2</sup>), anche la cucina è dotata di balcone (3,24 m<sup>2</sup>). Dal soggiorno, vi è un lungo corridoio (6,16 m<sup>2</sup>) che conduce alle camere (17,58 m<sup>2</sup> e 13,42 m<sup>2</sup>), entrambe dotate di balcone (2,66 m<sup>2</sup> e 5,59 m<sup>2</sup>), e al secondo bagno (5,46 m<sup>2</sup>). (fig. 5; Allegato D)

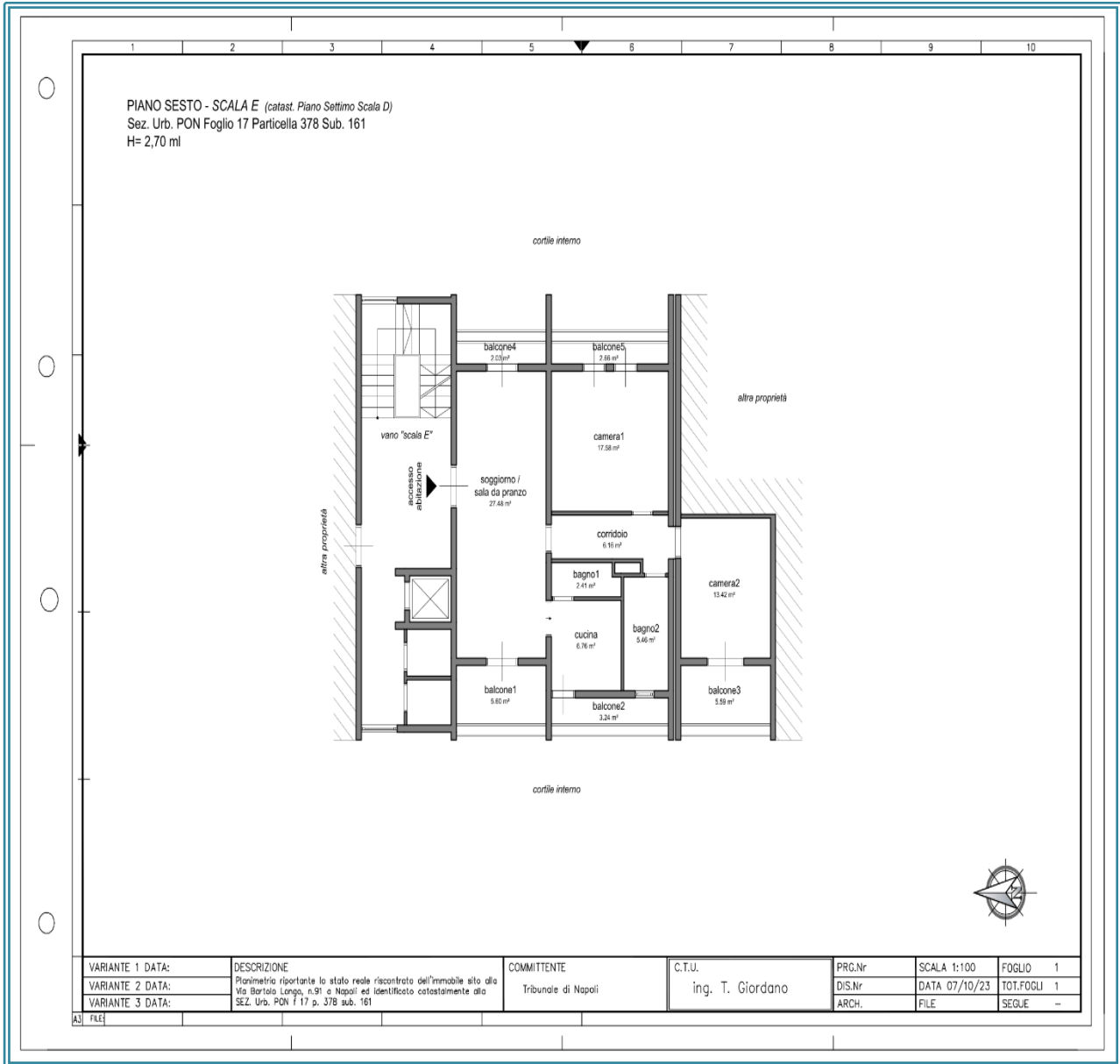


Figura 5 Piano Sesto stato attuale

	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	7	Soggiorno	27,48	30,48	1,00	<b>30,48</b>
	7	Cucina	6,76	7,84	1,00	<b>7,84</b>
	7	Bagno1	2,41	2,84	1,00	<b>2,84</b>
	7	Corridoio	6,16	7,37	1,00	<b>7,37</b>
	7	Camera1	17,58	19,95	1,00	<b>19,95</b>
	7	Bagno2	5,46	6,73	1,00	<b>6,73</b>
	7	Camera2	13,42	15,72	1,00	<b>15,72</b>
		<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>	<b>79,27</b>	<b>90,98</b>		<b>90,98</b>
<b>B) PERTINENZE SCOPERTE</b>	7	Balcone1	5,60	5,60	0,30	<b>1,68</b>
	7	Balcone2	3,24	3,24	0,30	<b>0,97</b>
	7	Balcone3	5,59	5,59	0,30	<b>1,68</b>



	7	Balcone4	2,03	2,03	0,30	0,61
	7	Balcone5	2,66	2,66	0,30	0,80
	<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>		<b>19,12</b>	<b>19,12</b>		<b>5,74</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>98,39</b>	<b>110,10</b>		<b>96,72</b>

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL CESPITE**

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, con compagnatura in blocchi di laterizio e rivestito esternamente con intonaco che si presenta in buono stato.

L'appartamento si presenta ben rifinito con intonaci di colore chiaro in buono stato di conservazione e pavimentazione in piastrelle chiare in quasi tutte le stanze, ad eccezione della camera che presenta un pavimento in legno a doghe in colorazione noce.

Si evidenzia un sollevamento del pavimento in corrispondenza tra la zona soggiorno e il corridoio.

La zona pranzo ha un rivestimento su due pareti con piastrelle effetto pietra per un'altezza di circa 1,50 m, mentre la cucina ha un rivestimento delle pareti con piastrellatura formato quadrato di colore bianco a tutta altezza, infine i bagni sono dotati di rivestimento sulle pareti con piastrelle di formato rettangolare di colore tortora e bianco quasi a tutta altezza. Non si evidenziano segni di umidità o infiltrazione d'acqua. Per quanto riguarda i serramenti, l'appartamento è dotato di infissi e finestre in alluminio provvisti di tapparella avvolgibile con sollevamento motorizzato azionato a mezzo pulsante. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato in ferro e legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

## **IMPIANTI**

Il cespite è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata esternamente sul balcone della cucina, inoltre è presente una stufa collocata nella sala da pranzo. I termosifoni sono in alluminio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, idrico e citofonico, sono presenti e funzionanti.



Per tutto quanto non descritto si rimanda all'elaborato fotografico. (figg. 6-28; Allegato B)

**SERVIZI**

scuola elementare 500 m  
 farmacie 260 m  
 supermercato 1,20 km  
 negozi al dettaglio 500 m  
 centro commerciale 3,00 km  
 ospedale 850 m

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 Sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 4,00 km  
 autobus distante 100 m  
 ferrovia distante 650 m

Sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE**

livello piano  
 esposizione  
 luminosità  
 panoramicità  
 impianti tecnici  
 stato di manutenzione generale  
 servizi

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Delle componenti edilizie:

portone d'ingresso: portone blindato in legno e ferro  
 infissi esterni: ante a battenti realizzati in alluminio  
 protezioni infissi esterni: tapparelle motorizzate  
 infissi interni: ante a battente realizzati in legno  
 pavimentazione: realizzata in piastrelle  
 rivestimento esterno: realizzato in intonaco bianco

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 Sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli impianti:

Elettrico: sottotraccia, la tensione è 220V. Funzionante  
 Termico: autonomo con alimentazione gas e stufa; i  
 Idrico e smaltimento acque reflue

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 sopra la media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle strutture:

Solai: realizzati in laterocemento  
 Strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Figura 6 Ingresso al parco da Via Bartolo Longo



Figura 7 Interno del parco



Figura 8 Posto auto



Figura 9 Ingresso "Scala E" dal piano terra (parcheggio)



Figura 10 Rampa di accesso che conduce all'ascensore



Figura 11 Ingresso da cortile esterno al primo piano



Figura 12 Facciata edificio prospetto est

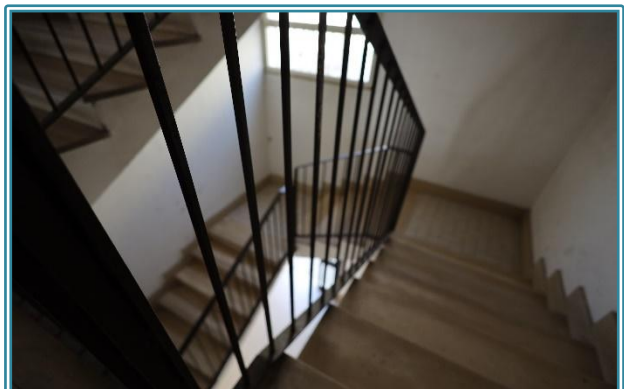


Figura 13 Vano "Scala E"



Figura 14 Ascensore con locali condominiali



Figura 15 Ingresso appartamento



Figura 16 Soggiorno

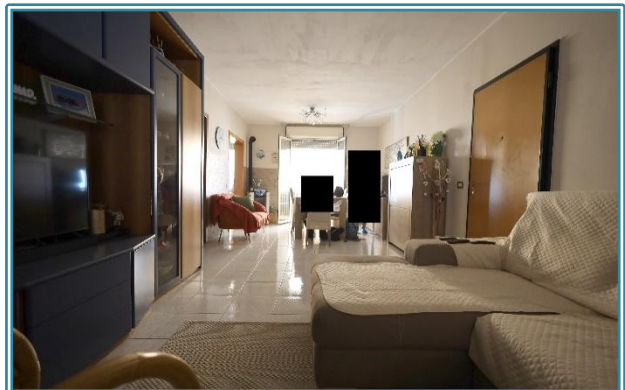


Figura 17 Soggiorno - Sala da pranzo



Figura 18 Soggiorno - Sala da pranzo



Figura 19 Balcone1



Figura 20 Cucina



Figura 21 Bagno1



Figura 22 Balcone2



Figura 23 Corridoio



Figura 24 Camera1



Figura 25 Balcone5



Figura 26 Vista su cortile interno



Figura 27 Camera2



Figura 28 Bagno2



Rispetto allo stato rilevato dei luoghi si evidenzia come difformità catastale alcune demolizioni interne, una variazione delle aperture e l'ampliamento della superficie di due balconi sul prospetto ovest; tali aspetti verranno esaminati in maniera dettagliata al Quesito3 e 6.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in € 200,00 da detrarsi dal valore dell'immobile.

### Quesito 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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; • se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

### LOTTO UNICO

APPARTAMENTO per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria – quota di 1/2 sig.ra xxxxxx e quota di 1/2 sig. xxxxxx – sito in Napoli nel quartiere Ponticelli alla via Bartolo Longo n.91, con superficie commerciale di circa 95 m<sup>2</sup> censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla sez.

20





urb. PON al foglio 17 particella 378 subalterno 161 corrispondente al foglio 163 particella 378 del Catasto Terreni.

**Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterni 161** – dall'indagine effettuata presso il Catasto Fabbricati e precisamente analizzando la visura storica per immobile emerge che dalla data del 31.01.1988 (situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico) ad oggi il cespite non ha subito variazione dei dati identificativi.

Si segnala una variazione dell'indirizzo, a seguito della presentazione di una VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI VSI (n. 20387.10/1995) del 06.12.1995 in atti dal 29.02.1996 che da *Via Longo Bartolo Scala E Interno 12 Piano 7* è diventato *Via Longo Bartolo n.91 Lotto G Edificio B Scala D Interno 12 Piano 7*, andando quindi ad aggiungere il numero civico e modificando anche la Scala, oltre all'identificazione del lotto e dell'edificio.

Sempre a seguito di VSI è stata presentata anche la planimetria (prot. n. 20387) dove si evidenziano delle difformità che verranno elencate di seguito.

Non si segnalano ulteriori variazioni, oltre al CLASSAMENTO del 06.12.1995 in atti dal 31.03.1998 PF 98 (n. 20387.19/1995) Notifica n. 7690/1998 dove assegna all'appartamento la Classe 3 e l'inserimento della superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015 dai dati relativi alla planimetria con una superficie totale di 98 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte di 92 m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la storia degli intestatari, questa è in linea con l'indagine effettuata sui titoli di provenienza effettuata dall'Esperto Stimatore, ad eccezione di alcuni errori nel diritto di possesso, come di seguito si analizzano i passaggi. Di fatto i sig.ri xxxxxx e xxxxxx acquistano la proprietà superficiale per una quota di ½ ciascuno dalla sig.ra xxxxxx con atto per notar MANNO ANTONELLA del 22.07.2009. Precedentemente a mezzo di scrittura privata del 23.12.1995 e autenticata dal notaio MATANO MARIO, la società cooperativa



edilizia Cleope a r.l. assegna la PIENA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA al socio xxxxxx, che in visura viene indicato erroneamente in possesso del diritto di proprietà da parte della società, successivamente corretto a mezzo RETTIFICA INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ Voltura n. 28695.1/2008 in atti dal 08.05.2008 e VARIAZIONE Voltura n. 27552.1/1995 in atti dal 27.02.1996. La cooperativa Cleope, difatti, ricevette la proprietà superficiaria dalla Società Cooperativa CON.C.AB. Consorzio Cooperative di Abitazione Soc. Coop. a r.l., con il consenso dell'EDILABIT incorporante del Consorzio I.R.E.C., con scrittura privata del 17.10.1995 autenticata per notar MATANO MARIO, che deteneva appunto il diritto di superficie ed erroneamente nella visura storica venne indicato il diritto di piena proprietà, inoltre risultava ancora in ditta della cooperativa I.R.E.C.; in definitiva, precedente alla stipula fu assegnata dapprima la convenzione del 12.03.1976 con successive modifiche, con il quale il Comune di Napoli costituiva in favore dei Consorzi CON.C.AB. ed I.R.E.C. il diritto di superficie ad edificandum su detta particella. In fase successiva vi fu la divisione dell'area di sedime "Lotto G" con l'assegnazione della porzione di fabbricato costituita da n.90 appartamenti e relative pertinenze, tra cui il subalterno 161, alla cooperativa CON.C.AB, che come evidenziato dall'esito della visura storica e indicato anche nella scrittura privata del 23.12.1995 per notar Matano, risultava ancora intestato alla cooperativa I.R.E.C.

Infine, dall'indagine catastale, si segnalano la presenza di elaborati planimetrici parziali, ma che non interessano il cespite oggetto di pignoramento. (*fig. 29; Allegato C*)

**Foglio 163 Particella 378** – Con l'accesso agli atti effettuato presso il Catasto di Napoli, necessario per l'espletamento dei successivi quesiti, si è provveduto a recuperare il foglio d'impianto e di revisione (tali documenti sono propedeutici per l'accesso agli atti ad altri Enti – Demanio ed Usi Civici).

In particolare, il foglio d'impianto risalente al periodo 1894 individua la particella originaria identificata catastalmente al foglio 17 particella 12 del Comune di Ponticelli, mentre dal





- Una **variazione della divisione interna**, nello specifico la demolizione di un muro che divideva la zona soggiorno dalla zona pranzo, la modifica dell'ingresso del bagno che ad oggi risulta leggermente rientrato rispetto al corridoio e la demolizione del muro che delimita il box doccia;
- Un **cambio prospettico** sul lato ovest del fabbricato, con una riduzione dell'apertura del balcone della cucina e della finestra del bagno;
- Un **ampliamento** dei due balconi, sul prospetto ovest, rispettivamente quello della sala da pranzo e della camera2; (fig. 30; Allegato C)

Considerato che l'ampliamento ha generato un immobile con diversa consistenza catastale, sarà necessario l'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale **ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni** per conseguire il perfetto allineamento catastale congiuntamente alla presentazione dell'elaborato planimetrico, il cui costo si stima in **€ 600,00 (Seicento/00)**.

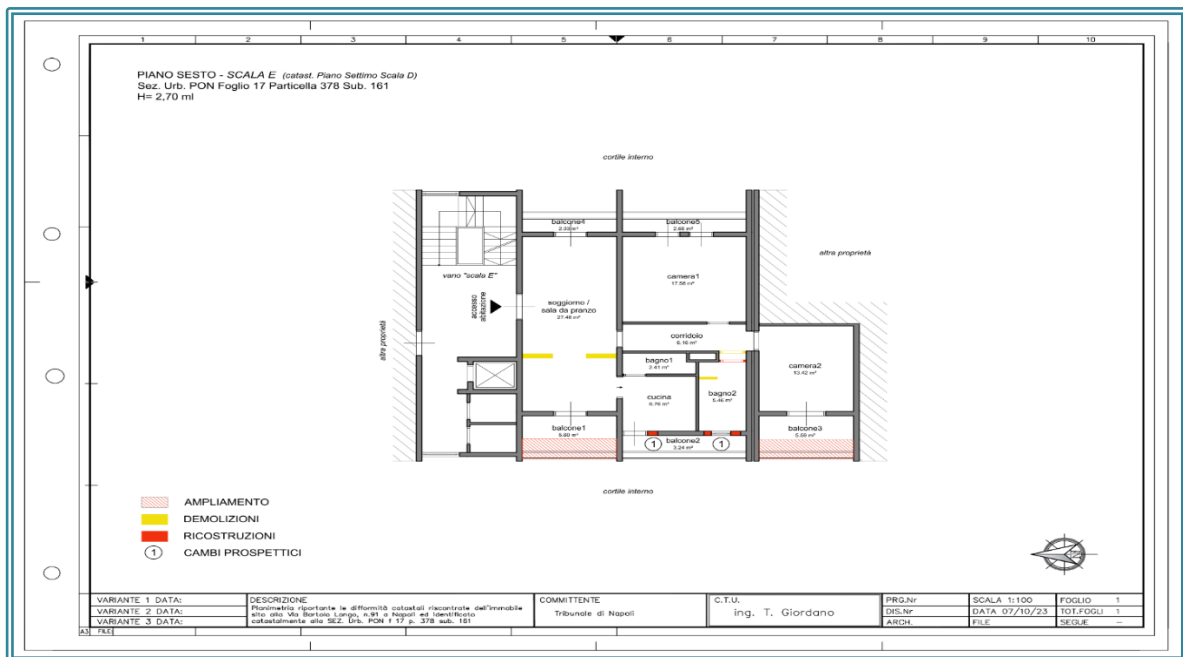


Figura 30 Schema difformità catastali



## Quesito 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: APPARTAMENTO

Piena ed intera proprietà superficaria (come meglio dettagliato in perizia) di appartamento compreso di diritti del posto auto, sito in Napoli nel quartiere Ponticelli alla via Bartolo Longo n.91, Lotto G Edificio B Scala E Interno 12 Piano 6 (catastralmente Scala D Piano 7) e con superficie commerciale di circa 95 m<sup>2</sup>; è composto da un ambiente destinato a soggiorno e sala da pranzo, con adiacente cucina e il primo bagno. Percorrendo il corridoio, troviamo collocate le due camere da letto e il secondo bagno. Confina a nord con vano Scala E, a sud con altra unità, ad est su cortile interno e ad ovest su cortile interno con affaccio su via Bartolo Longo. Il cespite è censito al Catasto Fabbricati di Napoli Sez. Urb. PON al foglio 17 particella 378 subalterno 161, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 464,81 Superficie Totale 98 m<sup>2</sup>, Superficie totale escluse aree scoperte 92 m<sup>2</sup>, corrispondente al foglio 163 particella 378 del Catasto Terreni con qualità Ente Urbano di superficie 14.203 m<sup>2</sup>. Il fabbricato è stato autorizzato con concessione edilizia n. 29/80, 323/82 e successive concessioni n.257/83, 265/85 e 30/88. Non essendoci agli atti i grafici allegati alle concessioni, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale emergono difformità per variazione della divisione interna, un cambio prospettico in misura inferiore e un ampliamento dei due balconi posti sul prospetto ovest. Tali difformità dovranno essere sanate a mezzo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore del bene. Per quanto riguarda la situazione catastale, sarà obbligatorio eseguire un aggiornamento catastale della planimetria, il cui costo per tale operazione, si stima in **€ 600,00 (Seicento/00)** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Inoltre, vi sono oneri condominiali insoluti, che tenuto conto dell'annualità in corso e quella precedente, ammontano ad **€ 781,84 (Settecentottantuno/84)**.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario ai sensi dei decreti attuativi previsti dalla legge 90/2013, ossia i decreti interministeriali del 26 giugno 2015, il cui costo si stima in **€ 200,00 (Duecento/00)** da detrarsi dal valore dell'immobile.

**PREZZO BASE piena proprietà superficaria euro 131.000,00 (Centotrentunomila/00)**



TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

G.E.: Dott. Valerio Colandrea

Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx

RG 47/2023

## Quesito 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). L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). 3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 5) Situazioni di comproprietà. L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati. Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

Il sig. xxxxxx, nato a xxxxxx detiene il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2;

la sig.ra xxxxxx, nata a xxxxxx detiene il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2,

che unitamente costituiscono il possesso della piena proprietà superficaria

dell'appartamento sito in Via Bartolo Longo n.91, censito al Catasto Fabbricati di Napoli alla

26



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu

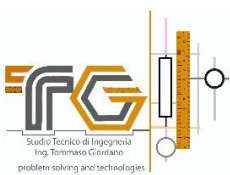


TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterno 161; corrispondente al foglio 163 particella 378 del Catasto Terreni, in virtù di atto di compravendita per **notar Manno Antonella del 22.07.2009 repertorio n. 11152 raccolta n. 3006** registrato a Napoli il 22.07.2009 al n. 17610/1t e trascritto a Napoli 1 il 23.07.2009 ai nn. 31104,22623, con il quale i coniugi xxxxxx e xxxxxx acquistano i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà superficaria da xxxxxx, incluso il diritto di utilizzare uno spazio per il parcheggio all'interno del cortile condominiale, oltre ai diritti condominiali sulle parti comuni in proporzione ai millesimi assegnati. A quest'ultima è pervenuta la piena proprietà superficaria, per assegnazione di immobili da parte di xxxxxx, con **scrittura privata del 23.12.1995, autenticata nelle firme dal Notaio Mario Matano, repertorio n. 83658 raccolta n. 10001**, registrato a Caserta l'8 gennaio 1996 al n. 247 e trascritto a Napoli 1 il 17.01.1996 ai nn. 1146/924.

La società cooperativa Cleope con **scrittura privata del 17.10.1995 autentica per notar Mario Matano, repertorio n. 83003/9882** trascritto a Napoli 1 il 14 novembre 1995 ai nn. 18872/12632 ed ai nn. 18873/12633 acquisì il diritto di superficie dalla Società xxxxxx. Consorzio Cooperative xxxxxx., con il consenso dell'xxxxxx incorporante del Consorzio xxxxxx; inizialmente fu assegnata dapprima la convenzione del 12.03.1976 repertorio n. 25282, registrata a Napoli al n. 3005 serie 1/bis e trascritta a Napoli 1 il 10.05.1976 ai nn. 6323/4854 e con successive modifiche – convenzione del 12.02.1980 repertorio n. 34400 e quella del 28.03.1985 repertorio n. 56391 – con il quale il Comune di Napoli costituiva in favore dei Consorzi CON.C.AB. ed I.R.E.C. il diritto di superficie ad edificandum su detta particella; in fase successiva vi fu la divisione dell'area di sedime "Lotto G" con l'assegnazione della porzione di fabbricato costituita da n.90 appartamenti e relative pertinenze, tra cui il subalterno 161, alla cooperativa CON.C.AB, ancora intestati alla cooperativa I.R.E.C.; (*Allegato H*)

27



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

Il bene risulta pertanto edificato su area gravata da diritto di superficie costituito dal Comune di Napoli in favore dei Consorzi CON.C.A.B. e I.R.E.C. mediante convenzione del 12.03.1976, successivamente modificata con gli atti del 12.02.1980 e del 28.03.1985, che ne hanno aggiornato e integrato il contenuto. La convenzione prevede una durata di 99 anni, da computarsi — in assenza della data esatta dell'espropriazione — a partire dalla concessione edilizia n. 29 dell'08.02.1980, individuata quale riferimento temporale più attendibile ai fini ricostruttivi. Dalla convenzione recuperata dall'esperto, si evidenzia che vi è la possibilità di un solo rinnovo, per un periodo non superiore ad ulteriori 99 anni. Tale eventualità è tuttavia subordinata a una valutazione discrezionale del Comune di Napoli, come emerge dal tenore letterale dell'art. 19. La stessa costituzione originaria del diritto fu autorizzata con Delibera Consiliare n. 1 del 04.02.1975, circostanza che conferma come la competenza in materia appartenga al Consiglio Comunale, cui spettano le decisioni di indirizzo e autorizzazione relative alla costituzione e all'eventuale rinnovo del diritto di superficie.

Alla luce di ciò, ogni valutazione in merito al rinnovo rientra nell'ambito decisionale proprio dell'Ente concedente e, allo stato attuale, non è determinabile né anticipabile. Tale quadro convenzionale, con le specificità proprie del diritto di superficie, sarà tenuto in considerazione dall'esperto nella successiva fase valutativa attraverso l'applicazione dei coefficienti estimativi, così da riflettere in modo prudentiale e coerente le condizioni giuridiche che caratterizzano il bene.

Relativamente alla data di decorrenza del diritto di superficie di 99 anni, l'Esperto assume come data di riferimento il titolo autorizzativo di edificazione, vale a dire la concessione edilizia n. 29 del 08.02.1980.



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



### Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie per estremi catastali opportunamente incrociate a quelle per i nominativi dell'ultimo proprietario si è verificato che nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. TRASCRIZIONE** del 13.05.2000 derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Registro Particolare 6569 Registro Generale 10236 emesso da TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 152/96 del 26/09/1996 su diversi immobili tra cui il cespite in questione identificato catastalmente alla Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterno 161 a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO IMMOBILIARE PORCELLI S.R.L. e contro IMMOBILIARE PORCELLI S.R.L. In relazione alla trascrizione menzionata, è presente l'annotazione n. 2206 del 31.07.2019 per restrizione di beni;
- 2. TRASCRIZIONE** del 25.10.2005 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 17779 Registro Generale 37778 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE DI APPELLO Repertorio 17789 del 17/10/2005; In relazione alla trascrizione menzionata, è presente l'annotazione n. 2949 del 13.07.2009 per CANCELLAZIONE;
- 3. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** del 23.07.2009 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo di euro 140.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 280.000,00 - Registro Particolare 2678 Registro Generale 5101 da atto per notar Manno Antonella Repertorio 11153/3007 del 22/07/2009 sull'immobile identificato catastalmente alla Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterno 161 in favore di Banca Monte Dei



Paschi Di Siena S.p.a. e contro xxxxxx, nato a xxxxxx e xxxxxx, nata a xxxxxx;

- 4.** TRASCRIZIONE del 10.02.2014 derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPENSORIO CONSORTILE - Registro Particolare 2678 Registro Generale 5101 emesso da REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934 su diversi immobili tra cui il cespite in questione identificato catastalmente alla Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterno 161 a favore di CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA;
- 5.** ISCRIZIONE DI IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 12.07.2022 derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per l'importo di euro 27.527,10, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 55.054,20 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 21205 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6523/7122 del 11/07/2022 sull'immobile identificato catastalmente alla Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterno 161 in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE e contro xxxxxx, nata a xxxxxx; nell'ambito della procedura esecutiva in questione, l'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha richiesto di partecipare alla procedura per recuperare i crediti vantati a danno della sig.ra xxxxxx per un importo di euro 3.310,00 e del sig. xxxxxx per un importo di euro 5.942,67, ma non per l'importo oggetto di iscrizione di ipoteca del 12.07.2022, citato in precedenza;



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

- 6.** TRASCRIZIONE del 26.01.2023 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 1830 Registro Generale 2436 emesso da UNEP PRESSO CORTE APPELLO DI NAPOLI Repertorio 364/2023 del 10/01/2023 sull'immobile identificato catastalmente alla Sez. Urb. PON Foglio 17 Particella 378 Subalterno 161 in favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA e contro xxxxxx, nato a xxxxxx e xxxxxx, nata a xxxxxx. (*Allegati I e J*)



## Quesito 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; 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, 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. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; • chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle



caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; • verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa; • concludere infine se l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare i relativi costi. Ove l'abuso non sia sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

### Inquadramento urbanistico fabbricato

Lo strumento urbanistico vigente è la variante al PRG approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004; l'art. 25 – Classificazione delle zone di PRG - delle Norme d'attuazione testo coordinato parte I, stabilisce che il territorio è classificato in zone e sottozone, in particolare la Tavola 5 relativa alla Zonizzazione, individua il complesso immobiliare in esame in zona B ovvero Agglomerati urbani di recente formazione, nello specifico nella sottozona Bb – Espansione recente. (fig. 31; Allegato E)

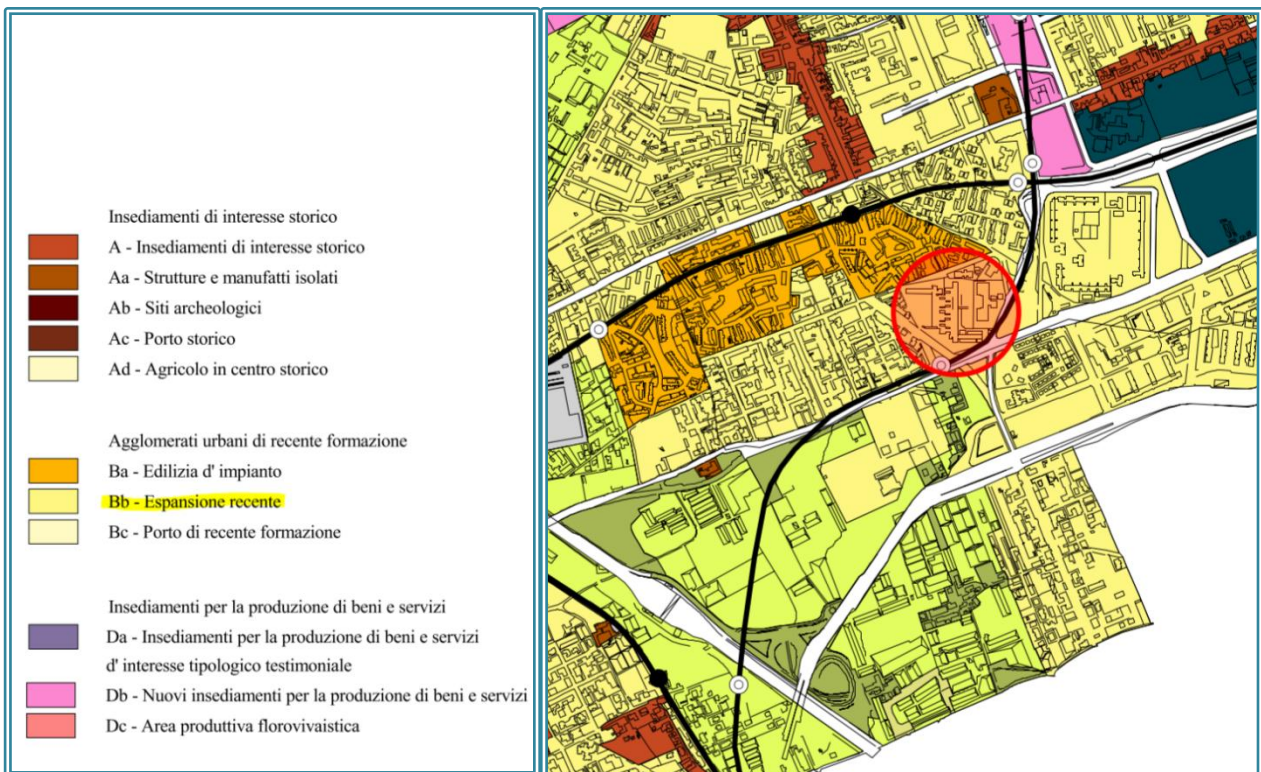


Figura 31 Tavola 5 - Zonizzazione



Per questa zona, gli interventi previsti sono regolati dall'art. 33, in particolare il comma 3 stabilisce che: *"È consentita anche la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, finalizzati a riconfigurare l'insediamento. In tal caso sono consentiti anche aumenti di volume per la realizzazione fuori terra di box auto e cantinole pertinenziali, con il limite, per ogni alloggio, di due posti auto e una cantinola per un massimo di 120 mc ovvero l'obbligo di realizzare nell'ambito delle superfici abitative, in dette misure incrementabili, almeno un box pertinenziale per ogni alloggio".*

Mentre per quanto riguarda il testo delle Norme d'attuazione Parte III, che disciplina l'ambito, individua la zona "Ponticelli" nella Scheda 77 ambito n.18 – Art. 149, disciplinando l'immobile con l'art.5, ovvero "aree comprese assoggettate al Programma di recupero urbano di Ponticelli (Pru), giusta delibera di giunta comunale n.5057 del 6 novembre 1997, stabilendo le specifiche e limiti dimensionali: (fig. 32; Allegato E)

- a) superficie fondiaria 160.000 mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 4 mc/mq;
- c) volume massimo realizzabile 640.000 mc;
- d) superficie per attrezzature di quartiere non inferiore a 345.000 mq;
- e) viabilità 20.000 mq;
- f) edilizia residenziale max 60% del volume realizzabile.



Figura 32 Schema Norme di attuazione – Ponticelli



### Vincoli paesaggistici e archeologici

L'immobile non si trova in area soggetta a vincolo archeologico (tav.14 Vincoli e aree di interesse archeologico). (fig. 33; Allegato E)



Figura 33 Estratto tav.14 - Vincoli e aree di interesse archeologico

Non vi sono altri vincoli in quanto l'immobile non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico e geomorfologico (tav.13 Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985 e tav.12 Vincoli geomorfologici). (figg. 34-35; Allegato E)

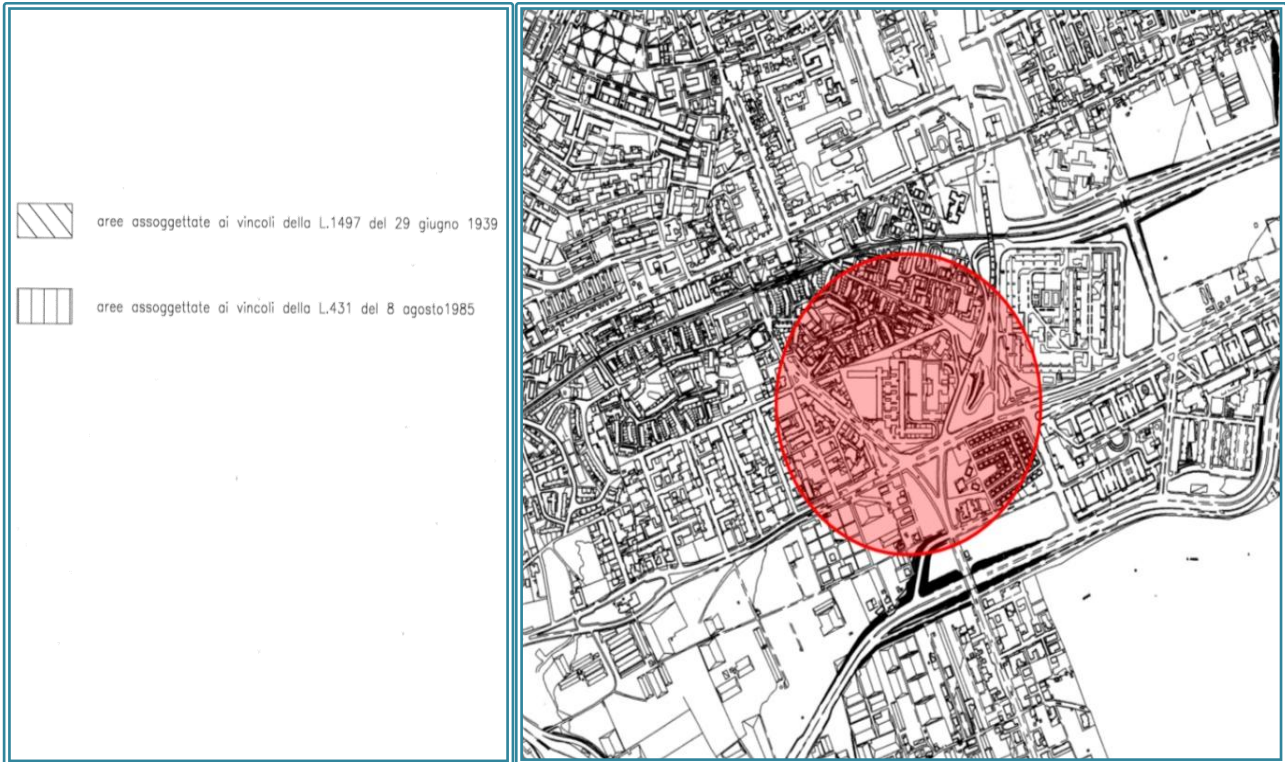


Figura 34 Estratto tav.13 - Vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985

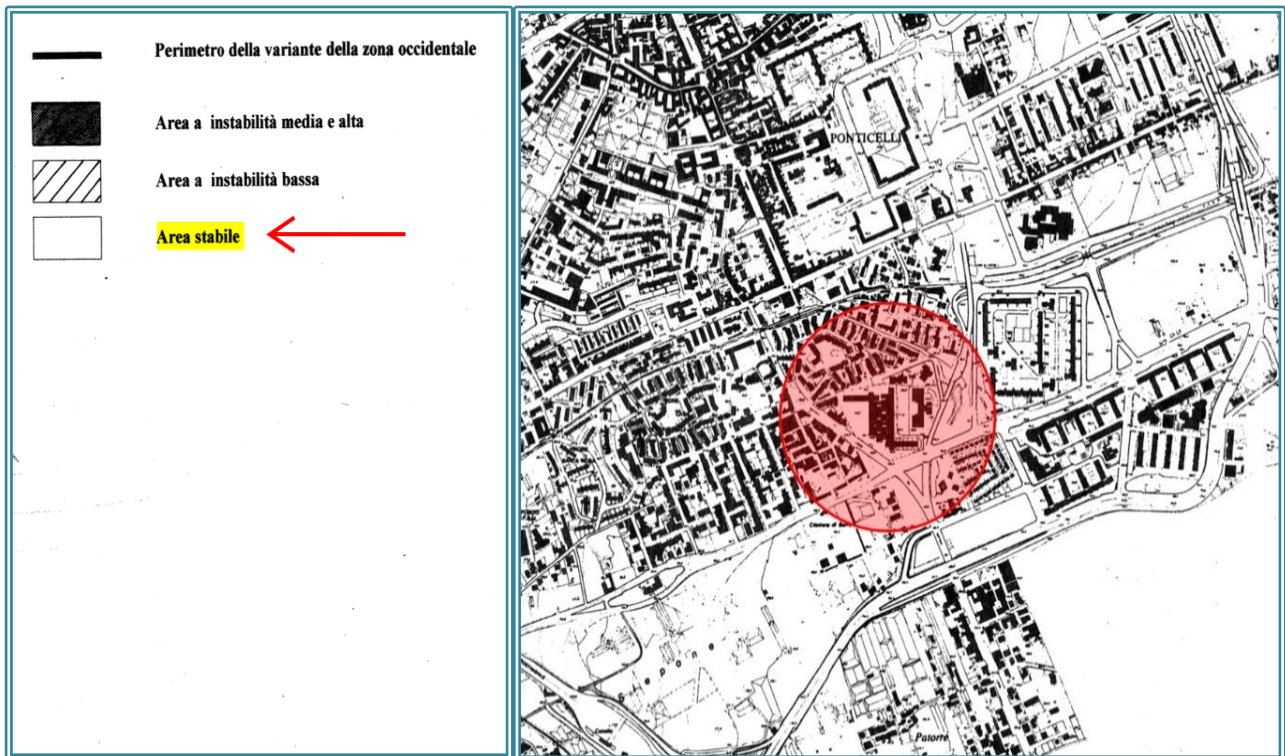


Figura 35 Tavola 12 - Vincoli geomorfologici



### Requisiti minimi di abitabilità

Per quanto riguarda invece la rispondenza dei locali esistenti ad i requisiti minimi per l'abitabilità si fa riferimento Decreto del ministero della Sanità del 05.07.1975 ed al Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, redatto ai sensi dell'articolo 33 del Legge n°1150/42, approvato con delibera di Consiglio provinciale n. 47 del 05/05/1999. Nel caso specifico, gli immobili sono pienamente rispondenti alle prescrizioni all'art. 3 (*Allegato E*).

### Conformazione stato attuale e rispondenza ai grafici approvati

In relazione alla legittimità urbanistica, in data 01 Ottobre 2023, veniva inoltrata istanza PG/2023/916755 al Comune di Napoli richiesta di acquisizione titoli legittimanti.

In riscontro a ciò l'Area Urbanistica – Sportello Unico Edilizia con risposta PG/2023/925705 del 14 Novembre 2023 attestava che per il fabbricato di Via Bartolo Longo n° 91 all'interno del quale è ubicato il cespite pignorato, sono state rilasciate le licenze edilizie **n. 29 del 08.02.1980** e **n. 323 del 13.12.1982** e le successive varianti **n.257/83, 265/85 e 30/88**, precisando che, oltre le sopraindicate licenze, non sono state rinvenute negli archivi le relative pratiche edilizie.

Infine, dalla ricerca eseguita dallo stesso Ente sia per nominativi che per posizione, con risposta PG/2023/878149 del 30.10.2023 veniva certificato che non erano presenti ulteriori pratiche edilizie successive (CILA, SCIA, sanatoria, etc). (*Allegati F e G*)

Pertanto, in relazione a quanto sopra, considerato che agli atti del Comune vi è riscontro delle licenze edilizie rilasciate, nell'impossibilità di acquisire i grafici allegati alle licenze edilizie, che di fatto esistono, e quindi nell'impossibilità di verificare la conformità dello stato dei luoghi ai grafici di cui alle licenze, si farà riferimento alla sola documentazione grafica esistente ovvero alle piante catastali depositate in data 06.12.1995, prot. n. 20387;



pertanto ogni altra variazione successiva non essendo stata dichiarata è da ritenersi abusiva. (*fig. 29; Allegato C*)

Si precisa che non essendo stato possibile consultare i grafici assentiti di tali licenze, si terrà conto di tale assenza documentale, utilizzando gli opportuni coefficienti di riduzione alla voce "*assenza della garanzia per vizi del bene venduto*" nella stima dell'immobile.

### Difformità edilizie riscontrate sul LOTTO

Come evidenziato al Quesito3, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso, si rilevano le seguenti difformità:

- a.** Una **variazione della divisione interna**, nello specifico la demolizione di un muro che separava la zona soggiorno dalla zona pranzo, la modifica dell'ingresso del bagno che ad oggi risulta leggermente rientrato rispetto al corridoio e la demolizione del muro che delimita il box doccia;
- b.** Un **cambio prospettico** sul lato ovest del fabbricato, con una riduzione dell'apertura del balcone della cucina e della finestra del bagno;
- c.** Un **ampliamento** dei due balconi, sul prospetto ovest, rispettivamente quello della sala da pranzo e della camera2. (*fig. 30; Allegato C*)

Tali difformità potranno essere sanate, attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo si stima in **€ 1.000,00 (Mille/00)** da decurtarsi dal valore del bene.



### Abitabilità/Agibilità fabbricato

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto».

Si tratta di un fabbricato realizzato:

- 1)** dopo dell'entrata in vigore della prima norma in materia (artt. 220 e 221 Regio Decreto n. 1265 del 27/07/1934) che ha introdotto il certificato di abitabilità;
- 2)** prima delle successive modifiche introdotte con il D.P.R. n. 425 del 1994;
- 3)** prima dell'introduzione del certificato di agibilità con il D.P.R. n. 380 del 2001, così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013;

ma che l'edificio non dispone di tale certificazione, come riportato nella nota dell'Area Urbanistica del Comune di Napoli – PG/2023/925705 del 14.11.2023. (*Allegato G*)

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare. In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore. La legge, infatti, non pone alcun obbligo di preventivo rilascio del certificato e infatti la Cassazione ha precisato che non si può considerare illecita la negoziazione dell'alloggio pur in difetto della licenza. Si ritiene comunque che l'immobile può essere venduto senza certificato, sul



presupposto che il compratore abbia ugualmente interesse all'acquisto. A seguito delle sanatorie e degli eventuali ripristini, secondo quanto prescritto dal decreto legge n. 69 del 2013, si potrà procedere ad un certificato di agibilità anche parziale mediante la verifica ed eventuale produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti statici.

## Quesito 7: Indicare lo stato di possesso 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.).*

Il bene pignorato è risultato occupato dal sig. xxxxxx e dalla propria famiglia, che come riportato anche sul verbale di sopralluogo, dichiara di occupare l'immobile in virtù di comodato d'uso gratuito che però non ha esibito. Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto a individuare il più probabile valore di locazione di mercato per la tipologia di immobili simili a quello trattato, partendo dal calcolo della superficie commerciale. (Allegato Q).



### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Al fine di rendere confrontabili le misurazioni eseguite dall'Esperto Stimatore durante il rilievo metrico effettuato sul cespite pignorato con quelle presenti nei listini e nelle offerte commerciali si è proceduto al calcolo della superficie con l'applicazione delle disposizioni del **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le pertinenze accessorie scoperte comunicanti con i vani principali (balconi, terrazzi e simili) sono state calcolate al 35%. fino a 25 mq.

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ottiene:

- a.** Un'area relativa ai **Vani principali** con una superficie utile di 79,27 mq utili ossia **90,98 mq commerciali** computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm.
  
- b.** **Pertinenze accessorie scoperte non comunicanti** (balconi) pari a 19,12 mq computati al 30% per un totale di **5,74 mq commerciali**.

Si riporta di seguito lo schema di calcolo dal quale si evince che la superficie totale commerciale risulta essere pari a **96,72 mq**.

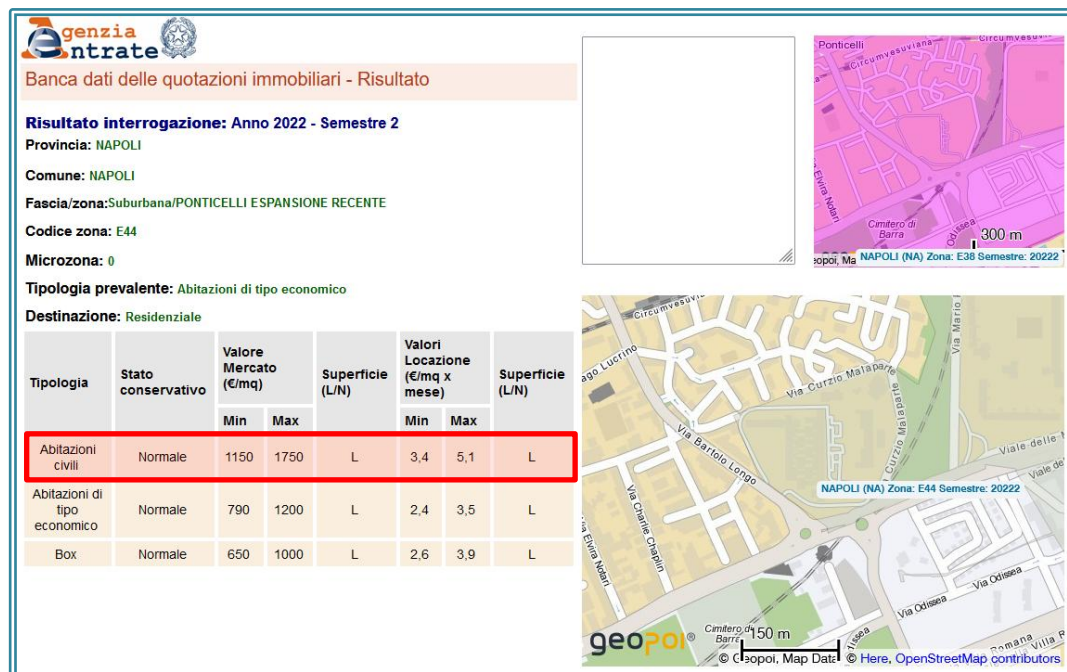


	Piano	DENOMINAZIONE AMBIENTE	SUP. UTILE	SUP. LORDA	COEFF. RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
<b>A) VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI</b>	7	Soggiorno	27,48	30,48	1,00	<b>30,48</b>
	7	Cucina	6,76	7,84	1,00	<b>7,84</b>
	7	Bagno1	2,41	2,84	1,00	<b>2,84</b>
	7	Corridoio	6,16	7,37	1,00	<b>7,37</b>
	7	Camera1	17,58	19,95	1,00	<b>19,95</b>
	7	Bagno2	5,46	6,73	1,00	<b>6,73</b>
	7	Camera2	13,42	15,72	1,00	<b>15,72</b>
<b>TOTALE VANI PRINCIPALI</b>			<b>79,27</b>	<b>90,98</b>		<b>90,98</b>
<b>B) PERTINENZE SCOPERTE</b>	7	Balcone1	5,60	5,60	0,30	<b>1,68</b>
	7	Balcone2	3,24	3,24	0,30	<b>0,97</b>
	7	Balcone3	5,59	5,59	0,30	<b>1,68</b>
	7	Balcone4	2,03	2,03	0,30	<b>0,61</b>
	7	Balcone5	2,66	2,66	0,30	<b>0,80</b>
<b>TOTALE PERTINENZE SCOPERTE</b>			<b>19,12</b>	<b>19,12</b>		<b>5,74</b>
<b>TOTALE</b>	<b>A+B</b>		<b>98,39</b>	<b>110,10</b>		<b>96,72</b>

### CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE

Per conoscere il corretto valore di locazione, sono state consultate le seguenti banche dati:

- 1) Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (OMI) - Anno 2022 Semestre 2 - che individua il cespite in zona E44 (Suburbana/PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE) nella quale si rileva che per abitazioni civili i valori della locazione sono compresi tra i 3,40 ed i 5,10 €/mq; (fig. 36; Allegato K)





2) Il Borsino Immobiliare, specializzato nella ricerca ed elaborazione dati immobiliari con un database dei valori di tutte le tipologie immobiliari, individua il cespite in zona Ponticelli Edilizia Consolidata con una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra i 3,02 ed i 5,00 €/mq, con un valore medio di 4,01 €/mq; (fig. 37; Allegato K)

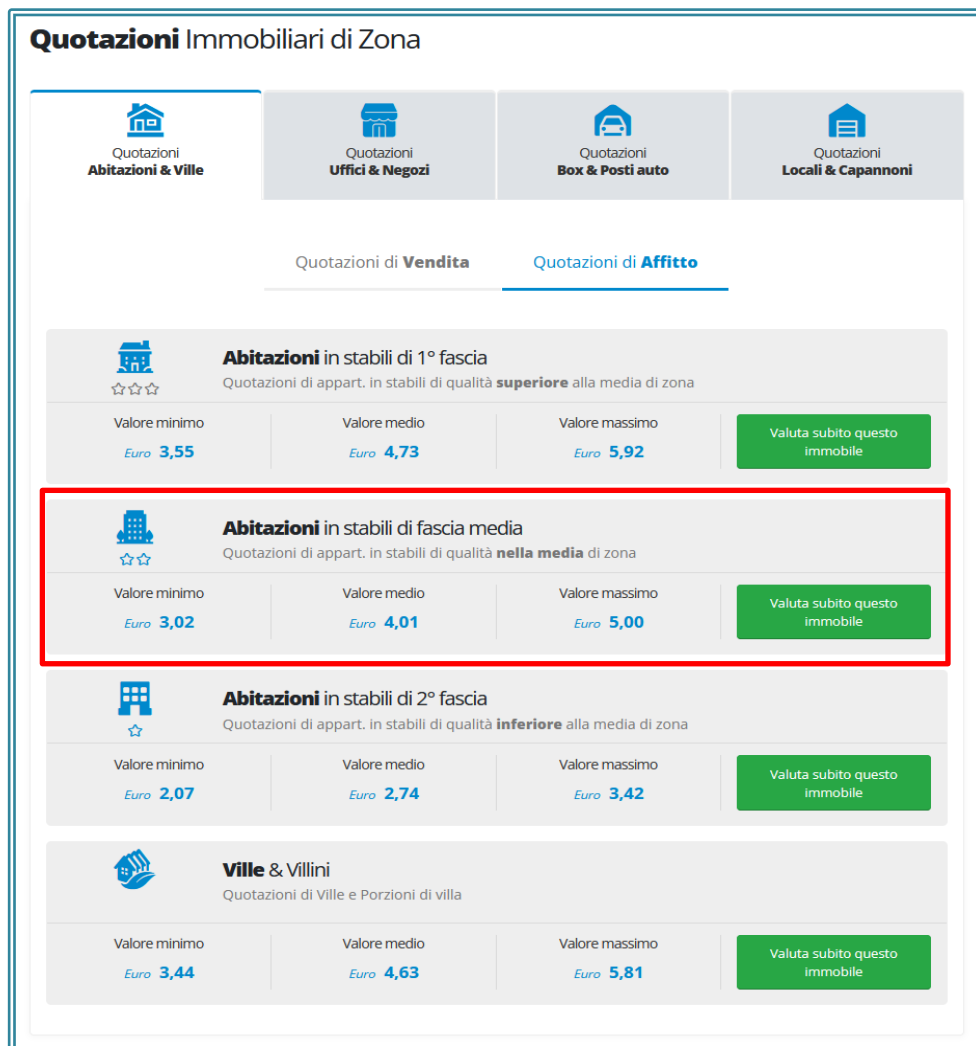


Figura 37 Quotazioni di affitto da Borsino Immobiliare

Pertanto, si utilizzerà come valore base per il calcolo, visto lo stato manutentivo dell'immobile e la posizione, il valore medio/alto della forchetta indicata ossia 4,50 €/mq al mese. Si ottiene quindi, un valore di locazione del bene pari a  $96,72 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq al mese} = 435,24 \text{ €/mese}$  che si arrotonda a **430,00 €/mese (Quattrocentotrenta/00)**.



## Quesito 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.** Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.** Tra questi si segnalano: 1) Iscrizioni ipotecarie; 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 3) 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).

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

- 1) Domande giudiziali: Non si rilevano domande giudiziali accolte.
- 2) Non si rilevano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- 3) Si segnala una procedura espropriativa relativa al complesso edilizio di cui l'immobile in oggetto è parte, tutt'ora in corso per l'opposizione dei proprietari del terreno, per cui pende un giudizio innanzi al Tribunale di competenza.  
  
Pertanto le eventuali spese del giudizio interesseranno anche l'acquirente del bene staggito: di tale aspetto se ne terrà conto in fase di valutazione con idoneo coefficiente decurtativo ("assenza della garanzia per vizi del bene venduto").



- 4) Non si rilevano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: il sig. xxxxxx ha contratto matrimonio il 18.01.1999 con la sig.ra xxxxxx in regime di separazione dei beni.
- 5) Per quanto riguarda vincoli e limitazioni di natura condominiale, dall'esame del regolamento di condominio non emerge alcuna limitazione d'uso; sono presenti insoluti pari ad **€ 781,84** (riferiti alle ultime due annualità).
- 6) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

- 1) ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 23.07.2009 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per l'importo di euro 140.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 280.000,00 – Registro Particolare 2678 Registro Generale 5101 – in favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.;
- 2) TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26.01.2023 - Registro Particolare 1830 Registro Generale 2436 - emesso da UNEP PRESSO CORTE APPELLO DI NAPOLI;
- 3) Difformità urbanistico-edilizie: per una variazione della divisione interna, cambio prospettico e ampliamento il cui costo per la pratica edilizia è stimato in **€ 1.000,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.
- 4) Difformità Catastali: per una variazione della divisione interna, cambio prospettico e ampliamento, il cui costo è stimato in **€ 600,00**. Importo da decurtarsi al valore dell'immobile.



Pertanto, i vincoli e gli oneri che resterebbero a carico dell'eventuale acquirente sarebbero:

- i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento;
- i costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica;
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- gli oneri per la regolarizzazione catastale dell'immobile (pratica DO.C.FA.);
- gli oneri condominiali che risultano insoluti maturati negli ultimi due anni;

Si riporta, di seguito, una tabella riepilogativa dei costi che il nuovo acquirente dovrà sostenere, al fine di cancellare e regolarizzare i sopracitati oneri gravanti sul bene:

n.	ONERI	COSTO
1	Cancellazione pignoramento	€ 340,00
2	Redazione A.P.E.	€ 200,00
3	Oneri per la regolarizzazione urbanistica	€ 1.000,00
4	Oneri per la regolarizzazione catastale (DOCFA)	€ 600,00
5	Oneri condominiali	€ 781,84
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.921,84</b>

Si precisa che i costi di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (punto n. 1 della tabella) non sono stati detratti dal valore di stima del cespite, mentre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la redazione dell'APE e gli oneri condominiali (punti 2, 3, 4, 5, della tabella) sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

In merito poi all'eventuale esistenza o meno di un vincolo di prezzo massimo di cessione del cespite e del canone locativo, i titoli citati nei paragrafi precedenti non riportano alcuna indicazione in merito a limitazioni relative al valore di cessione o alla locazione dei beni oggetto della presente convenzione. Pertanto, si conferma l'assenza di vincoli riferibili a tale aspetto.



## Quesito 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.*

L'esperto stimatore, per procedere alla verifica di eventuali vincoli demaniali sul cespite pignorato, ha provveduto a recuperare il Foglio di Impianto e quello di Revisione presso il Catasto di Napoli, passaggio propedeutico al fine di procedere alla richiesta della certificazione presso l'ufficio competente.

Dalla laboriosa ricerca è emerso che originariamente il terreno su cui insiste il fabbricato era identificato nel Comune di Ponticelli al foglio 17 particella 12; si è quindi appurato dalla certificazione registrata presso il registro ufficiale con numero 15726 del 23.10.2023 rilasciata dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania, che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Inoltre, lo scrivente ha effettuato specifiche verifiche anche sulla piattaforma web "**Open Demanio**", che come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, accertando che nella cartografia corrispondente all'area in esame non esistono beni che rientrano nel patrimonio demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma. (fig. 38; Allegato L).

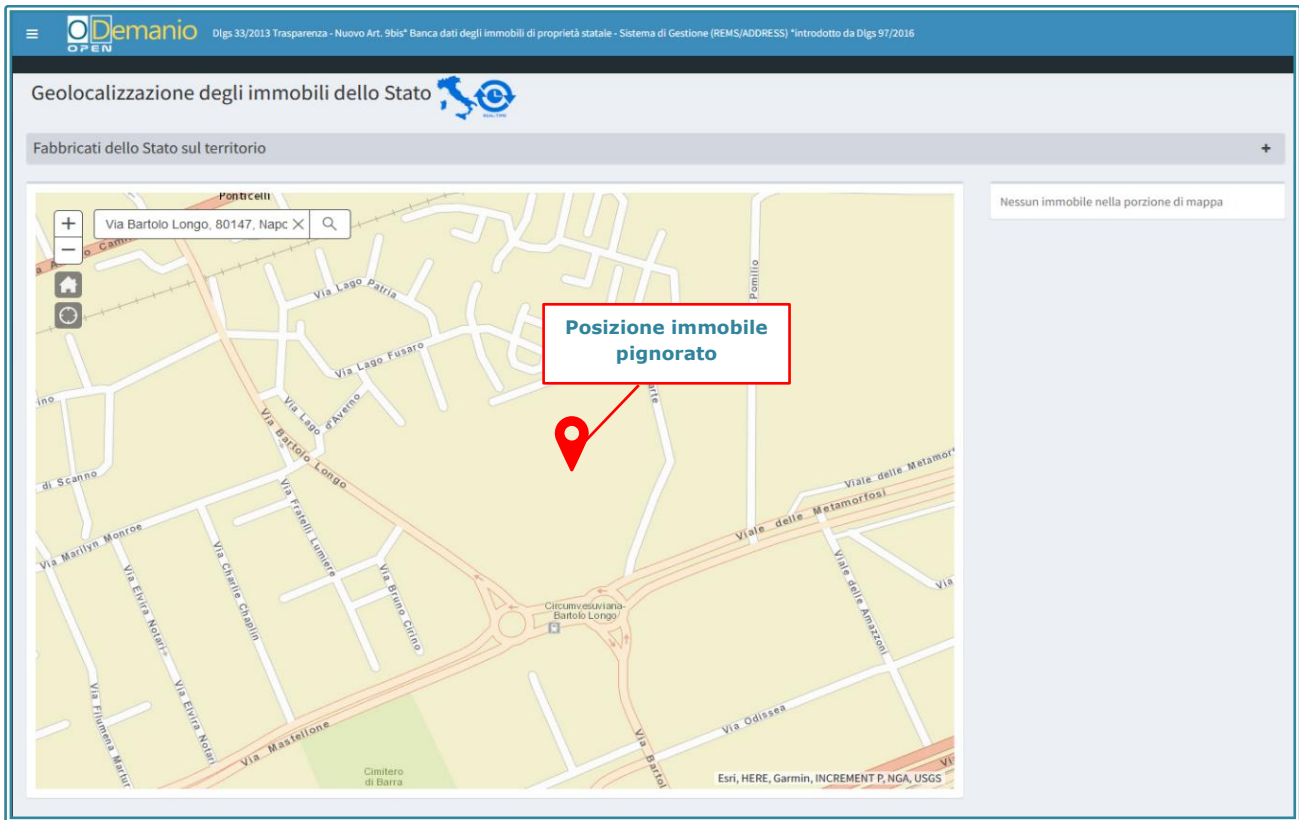


Figura 38 Cartografia piattaforma web Open Demanio

## Quesito 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.

L'Esperto Stimatore ha provveduto a verificare se il bene è gravato da altri diritti, procedendo all'invio della richiesta di certificazione al protocollo della Regione Campania – prot. n. 2023.0460320 del 28.09.2023.



Dalla certificazione – prot. n.2023.0461196 del 28.09.2023 – rilasciata dall'**Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima Sezione Usi Civici**, risulta che non vi sono terreni distinti in catasto al foglio 163 gravati da usi civici.

Per quanto riguarda la verifica del bene se gravato da censo e/o livello, è da premettere che, quando si parla di censo e livello, si fa riferimento a situazioni giuridiche risalenti a tempi lontanissimi (medioevo), non più disciplinate dal vigente Codice Civile, ma che comunque ancor oggi hanno estrema rilevanza.

In breve, il diritto reale di enfiteusi, disciplinato dagli articoli 957 e seguenti del Codice Civile, ed il livello sono corrispondenti.

Al pari dell'enfiteusi, sia il livello che il censo davano origine all'obbligo, per il livellario (o censuario, nel caso di censo), da una parte, di pagare un canone periodico al proprietario del terreno e, dall'altra, di migliorare tale fondo.

I censi ed i livelli riguardavano tanto i terreni agricoli quanto i fabbricati e i detti contratti potevano avere un termine oppure essere perpetui.

Detto ciò, dalle indagini espletate presso gli uffici competenti e dall'ispezione catastale eseguita, il cespite oggetto della procedura non è gravato né da censi né da livelli.

Infine, dall'ispezione ipotecaria è emerso che l'immobile fa parte del **Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla**; pertanto, l'esperto ha provveduto a richiedere opportuna attestazione all'Ente competente con richiesta prot. n. 4106 del 21.09.2023.

Dalla documentazione pervenuta – prot. n. 4507/2023 del 12.10.2023 – viene indicato che il sig. xxxxxx presenta insoluti per un totale di € 184,98 per gli avvisi non riscossi riferiti agli anni 2017, 2018 e 2022.

Si precisa inoltre, che il contributo di Bonifica è onere esclusivo dell'attuale proprietario e che quindi gli arretrati non saranno a carico di un eventuale nuovo proprietario. (*Allegati M e N*).



## Quesito 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.*

Dalla documentazione rilasciata dal dott xxxxxx in qualità di amministratore del Condominio Cleope e Condominio Cleope Scala "E", risulta che:

- vi è il regolamento condominiale del 08.05.1996 repertorio n.85199 registrato alla Conservatoria dei RR. II di Napoli 1 al n.7363 per notar Mario Matano;
- gli oneri condominiali insoluti, così come certificato dall'Amm.re pro tempore Dott. Manfellotti, ammontano ad € 8.302,10 accumulato negli anni dal 2011 al 2022 a cui vanno aggiunti i consumi di acqua il cui insoluto ammonta ad € 1.879,22. Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., che recita testualmente "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente che al momento ammontano ad € **781,84** e che, considerando i tempi della procedura esecutiva, potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.
- risulta un precetto da parte della società incaricata alla manutenzione dell'impianto degli ascensori ai danni del Condominio Cleope, per un importo complessivo di € 33.504,36. Il debito non è stato ancora estinto, in quanto si attende la distinzione dell'importo per i diversi impianti ascensori dell'intero edificio, al fine di effettuare una giusta ripartizione delle spese per ogni scala; (*Allegato O*)



## Quesito 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.

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.



Tuttavia, in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo **justum pretium** e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'**European Council Directive** "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'**International Valuation Standard** "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



Secondo l'**Appraisal Institute** "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);



- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare, le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata. Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: *"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'art. 569, comma 1. 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"*

### Metodologia di stima

Per "più probabile valore di mercato" si definisce il valore più probabile da attribuire ad un bene immobiliare alla data della valutazione e da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento la comparazione (unicità del metodo estimale):

- il primo diretto o sintetico;
- il secondo indiretto od analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali, tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima.



Nel caso in esame, è stato adottato questo procedimento, ovvero il **procedimento sintetico-comparativo**, in quanto vi è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- si conoscono i prezzi di mercato di immobili paragonabili a quello da stimare;
- i prezzi degli immobili assunti per la comparazione sono recenti;
- l'immobile da stimare ed altri assunti per il confronto sono situati nella stessa zona;

La metodologia diretta con **procedimento sintetico-comparativo**, attuabile quando si hanno a disposizione adeguati dati di confronto, garantisce una rispondenza quanto più fedele alla realtà proprio perché realizzata attraverso la comparazione di beni simili, per caratteristiche, ubicazione, vetustà, ecc.

Pertanto, si procederà a:

1. individuare il più probabile **valore di mercato** per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei **coefficienti correttivi** per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i **costi relativi alla sanatoria/ripristino** dell'immobile;
4. decurtare i **costi relativi agli oneri giuridici**;
5. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al **prezzo base d'asta**.

## 1. Individuazione del più probabile valore di mercato


In primis è stata effettuata una preventiva indagine di mercato, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.






La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari di immobili simili a quello oggetto di stima:

- 1) Operatori economici del settore dell'intermediazione immobiliare;
- 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare;

- 1) Il CTU ha svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio. Con riferimento alle indagini di mercato condotte, si riporta di seguito una tabella riassuntiva degli immobili considerati e dei corrispondenti valori di vendita:

Annuncio	Coefficiente di ragguglio n.1 complessivo	Prezzo comparativo (€/mq)	Coefficiente riduttivo n.2 (margine trattativa)	Prezzo finale (€/mq)
<b>ANNUNCIO N.1 - idealista.it</b>  Prezzo: 189.000 €   Superficie: m <sup>2</sup> 105 <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.800 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Bartolo Longo, 91 Ponticelli (NA) Agenzia: Progetto Casa – Ponticelli - Cercola	0,90	1.710,00	0,90	1.539,00



<b>ANNUNCIO N.2 – idealista.it</b>  Prezzo: 220.000 €   Superficie: m <sup>2</sup> 120 <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.833 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Mario Pomilio, 33 Ponticelli (NA) Agenzia: Fabio Sopito – Immobiliare Napoli	0,90	1.649,70	0,90	1.484,73
<b>ANNUNCIO N.3 – immobiliare.it</b>  Prezzo: 129.000 €   Superficie: m <sup>2</sup> 90 <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.433 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Cupa San Pietro, 15 Ponticelli (NA) Agenzia: Casa inn	1,15	1.647,95	0,90	1.483,16
<b>ANNUNCIO N.4 – immobiliare.it</b>  Prezzo: 215.000 €   Superficie: m <sup>2</sup> 125 <b>Prezzo al m<sup>2</sup>: 1.720 €/m<sup>2</sup></b> 📍 Via Mario Pomilio, 9 Ponticelli (NA) Agenzia: Tempocasa – San Giorgio a Cremano	0,95	1.634,00	0,90	1.470,60
<b>PREZZO MEDIO</b>				<b>1.494,37</b>

Agli importi degli annunci immobiliari reperiti sono stati applicati specifici coefficienti riduttivi, ovvero:

- il *coefficiente n. 1* dipende dalle differenze riscontrate tra l'immobile oggetto dell'annuncio immobiliare e quello oggetto di pignoramento; in particolare, il suddetto coefficiente dipende da fattori quali la superficie, il grado di finitura



interna dell'immobile, il grado di finitura del fabbricato, la zona di ubicazione ed ulteriori eventuali differenze che possono risultare significative (ad esempio, un posto auto incluso, caratteristiche di panoramicità...);

- b. *il coefficiente n. 2* che tiene conto della circostanza che i prezzi pubblicati negli annunci immobiliari siano più alti rispetto al prezzo che si cristallizzerà all'atto della compravendita e, questo, per fornire all'agente immobiliare il margine per la trattativa in modo che possa conciliare le esigenze contrapposte del venditore e del compratore. Secondo una recente pubblicazione edita dalla Banca d'Italia denominata "Sondaggio Congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia" e relativa al 2° trimestre 2022, nella stragrande maggioranza dei casi, nelle regioni meridionali del Paese, la differenza tra prezzo richiesto e prezzo di realizzo oscilla tra il 10% e il 20%, il valore desunto è stato decurtato del 10%, ottenendo un prezzo medio pari a **1.494,37 €/mq**;

Secondo quanto ottenuto dalle indagini condotte dallo scrivente presso le agenzie immobiliari, il prezzo richiesto in media nella zona è attualmente pari a 1.600,00 €/mq ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.105,00 €/mq e 2.030,00 €/mq, in linea con il prezzo ottenuto. (*Allegato K*)

- 2)** Dalla consultazione del listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, che individua il cespite in zona E44, si rileva che per il bene oggetto di stima i valori sono compresi tra i 1.150,00 €/mq ed i 1.750,00 €/mq con un valore medio/alto pari a **1.600,00 €/mq**. (*fig. 36, Allegato K*)



3) Dalla consultazione del Borsino Immobiliare, che individua il cespite in zona Ponticelli Edilizia Consolidata, si rileva una quotazione per abitazioni di fascia media un valore compreso tra i 1.190,00 ed i 1.961,00 €/mq, con un valore medio/alto di **1.700,00 €/mq**; (fig. 39; Allegato K)

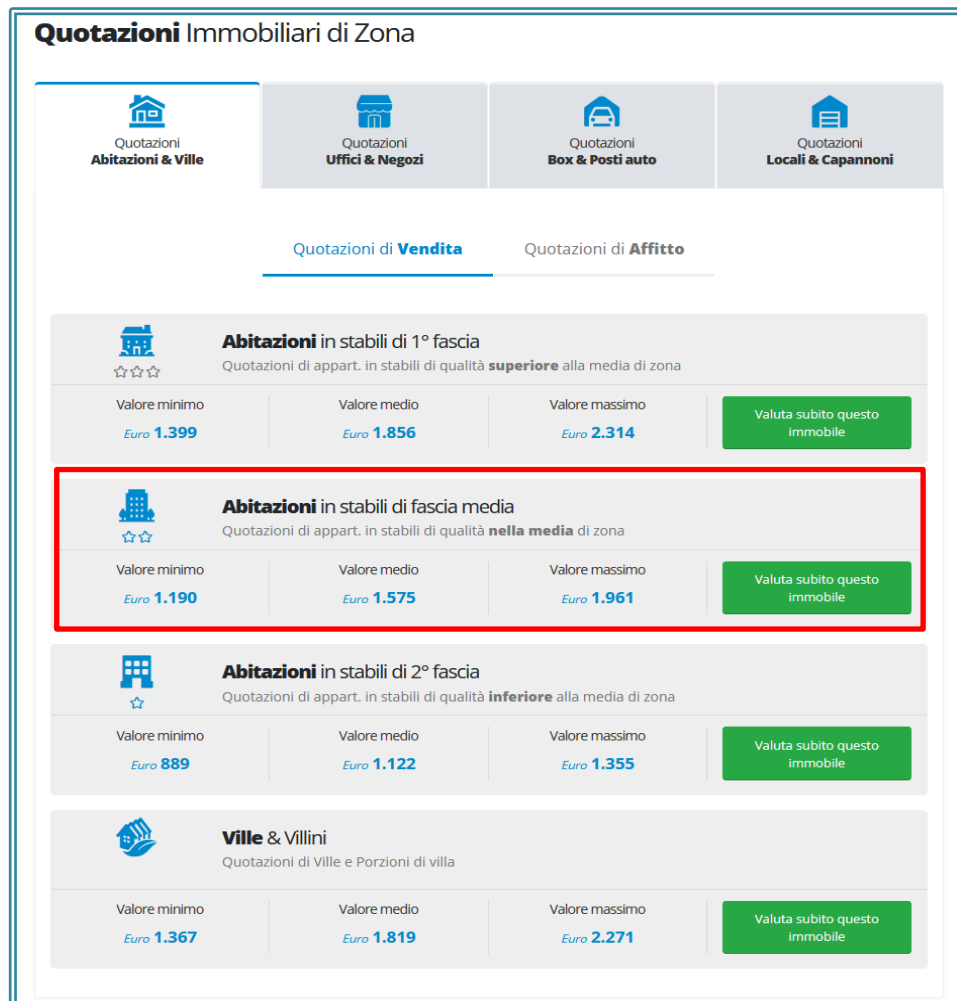


Figura 39 Quotazioni di vendita da Borsino Immobiliare

Dalla comparazione dei tre valori precedentemente ricavati, si è desunto, quindi, un valore medio di mercato, pari a **1.598,12 €/mq**.

Le indagini fin qui condotte hanno carattere preliminare e servono esclusivamente a fornire un primo valore di massima per il bene oggetto di stima che risulta essere pari a:  
 $1.598,12 \text{ €/mq} \times 96,72 \text{ mq} = \mathbf{€ 154.570,17}$



## 2. Particolarizzazione in funzione del bene oggetto di stima

Avendo fatto riferimento ai valori medi tratti dalle banche dati che prescindono dal reale stato e tipologia del bene in esame poiché comprendenti la generica tipologia di abitazione nella zona di interesse, sarà ora necessario applicare i coefficienti riduttivi o incrementali relativi al bene oggetto di stima, al fine di calibrare il valore di cui al paragrafo precedente alla fattispecie in esame ed alle proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche al fine di ottenere un valore di mercato ancora più vicino al reale. **Tra tali coefficienti, il CTU ha tenuto conto anche della particolare natura giuridica del bene, trattandosi di un diritto di superficie regolato da convenzione e soggetto a termine. Tale condizione incide sulla commerciabilità e, pertanto, è stata considerata attraverso l'applicazione dei coefficienti relativi allo "stato di possesso" e "assenza garanzia vizi bene venduto", volti a rappresentare in modo prudentiale l'incertezza connessa al diritto di superficie e alle condizioni convenzionali che lo disciplinano.**

Le caratteristiche per il bene oggetto di stima possono essere raggruppate secondo la letteratura,<sup>1</sup> in quattro grandi gruppi:

- **caratteristiche di localizzazione** che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	I	ubicazione in relazione ai servizi
	II	vicinanza agli assi principali
	III	disponibilità di parcheggio
	IV	disponibilità esercizi commerciali

- **caratteristiche di posizione** all'interno del complesso che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>POSIZIONE</b>	V	esposizione prevalente dell'immobile
	VI	luminosità
	VII	altezza dal piano stradale
	VIII	panoramicità

<sup>1</sup> M. Orefice, Estimo, Estimo vol. II Estimo civile, UTET, Torino, 1995, pp. 40-45



- **caratteristiche tipologiche** che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>TIPOLOGICHE</b>	IX	vetustà fabbricato
	X	stato d'uso e manutenzione immobile
	XI	finiture civili
	XII	dimensione e forma delle aperture
	XIII	stato manutentivo impianti
	XIV	distribuzione spazi

- **caratteristiche produttive** che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati centrali:

<b>PRODUTTIVE</b>	XV	appetibilità ai fini locativi
	XVI	stato possesso (prop. superfic.)
	XVII	assenza garanzia per vizi del bene venduto

Per cui si ottiene il seguente schema di calcolo:

MACROCARATTERISTICA	INCIDENZA	VALORE	fattori	valore	coefficiente correttivo	valore ricalcolato
	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	30%	46.371,05	ubicazione in relazione ai servizi	46.371,05	1,10
vicinanza agli assi principali				51.008,16	1,10	56.108,97
disponibilità di parcheggio				56.108,97	0,95	53.303,52
disponibilità es. commerciali				53.303,52	1,00	53.303,52
<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>				<b>53.303,52</b>		
<b>POSIZIONE</b>	25%	38.642,54	esposizione prevalente	38.642,54	0,95	36.710,42
			luminosità	36.710,42	0,95	34.874,89
			altezza dal piano stradale	34.874,89	0,95	33.131,15
			panoramicità	33.131,15	0,90	29.818,03
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>TIPOLOGICHE</b>	20%	30.914,03	vetustà fabbricato	30.914,03	0,95	29.368,33
			stato d'uso e manutenzione	29.368,33	0,90	26.431,50
			finiture civili	26.431,50	0,95	25.109,92
			dimensione e forma aperture	25.109,92	1,00	25.109,92
			stato manutentivo impianti	25.109,92	0,90	22.598,93
			distribuzione spazi	22.598,93	0,95	21.468,99
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
<b>PRODUTTIVE</b>	25%	38.642,54	appetibilità ai fini locativi	38.642,54	1,10	42.506,80
			stato possesso (prop. superfic.)	42.506,80	0,95	40.381,46
			assenza garanzia vizi bene venduto	40.381,46	0,90	36.343,31
			<b>VALORE FINALE MACROCARATTERISTICA</b>			
	100%	154.570,17	----->			<b>140.933,85</b>

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a **€ 140.933,85.**



### 3. Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica

Per le considerazioni fatte ai Quesiti 3 e 6 sarà necessario:

- Adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, come evidenziato al Quesito 6; si stima il costo per la pratica in **€ 1.000,00** da decurtarsi al valore dell'immobile.
- Presentare aggiornamento catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni; si stima il costo per tali operazioni in **€ 600,00** da decurtarsi sul valore dell'immobile.

Si ottiene pertanto un valore di **€ 139.333,85** per il Cespite al netto dei costi della pratica di sanatoria e di aggiornamento catastale.

### 4. Decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici;

Per quanto esposto nei quesiti precedenti si ha che:

- Per la redazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica si stima un costo di **€ 200,00** da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza.
- Per gli insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni, stimati in **€ 781,84**, da decurtarsi al valore ottenuto in precedenza;

Si ottiene quindi un valore finale di **€ 138.352,01** per il bene staggito.

### 5. Ribassare il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

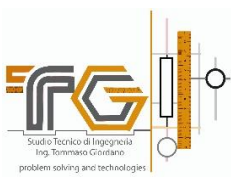
Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 131.434,41 che si arrotonda in **€ 131.000,00 (Centotrentunomila/00)**



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu



## Quesito 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.*

Non vi è quota indivisa da suddividere. L'immobile è pignorato per intero.

## Quesito 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.*

Dai certificati ottenuti risulta che il sig. xxxxxx nato a xxxxxx e residente nel comune di xxxxxx, risulta coniugato con la sig.ra xxxxxx nata a xxxxxx e anch'essa residente nel comune di Napoli in xxxxxx. Il contratto matrimonio del 18.01.1999 atto n.6, P.I, s. Sez. U, dell'anno 1999 indica il regime di separazione dei beni, come riporta l'annotazione a margine dell'estratto. (Allegato P)



## Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza e del pregio della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti. Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli, si allegano:

### ALLEGATI:

- A. *Copertura aerea stereoscopica dei luoghi di causa;*
- B. *Elaborato fotografico dei luoghi oggetto di causa con planimetrie riportanti i coni ottici;*
- C. *Documenti catastali: Estratto di mappa Catasto Terreni attuale, Foglio d'impianto e di revisione, Pianta, Visure Storiche, Schema difformità catastali;*
- D. *Planimetria riportante lo stato reale riscontrato sui luoghi di causa;*
- E. *Inquadramento urbanistico ed estratto dalle norme edilizie vigenti: Variante del Piano regolatore generale (PRG) con Norme di attuazione Parte I e III; Estratto da tavola "Zonizzazione"; Estratto da tavola "vincoli e aree di interesse archeologico"; Estratto da tavola "Vincoli Paesaggistici"; Estratto da tavola "Vincoli geomorfologici";*
- F. *Concessioni edilizie: n.257/83 del 29.09.1983, n.265/85 del 02.10.1985 e n.30/88 del 20.01.1988;*
- G. *Certificazioni dell'Area Urbanistica PG/2023/925705 del 14.11.2023 e PG/2023/878149 del 30.10.2023;*
- H. *Atti di provenienza: Atto di compravendita notaio dott.ssa Antonella Manno del 22.07.2009; Scrittura privata assegnazione di immobili da parte di società cooperativa edilizia autenticazione notaio dott. Mario Matano del 23.12.1995;*
- I. *Ispezioni ipotecarie: Ispezione su soggetti; ispezione su immobili;*
- J. *Scritture pregiudizievoli: Atti e Note di trascrizione formalità pregiudizievoli;*
- K. *Listini Immobiliari: Estratto Osservatorio Mercato Immobiliare – anno 2022 2° semestre zona E44; Estratto da Borsino Immobiliare con quotazioni di vendita e affitto; indagini di mercato;*



TRIBUNALE DI NAPOLI  
XIV SEZIONE CIVILE  
G.E.: Dott. Valerio Colandrea  
Procedura: AMCO S.P.A. vs xxxxxx  
RG 47/2023

- L. *Certificazione esistenza vincoli demaniali; Cartografia*
- M. *Certificazione usi civici;*
- N. *Attestazione Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla;*
- O. *Documentazione condominiale;*
- P. *Certificato di matrimonio; Certificato di residenza;*
- Q. *Verbale di sopralluogo;*
- R. *Virtual Tour 360°;*
- S. *Invio produzione alle parti;*
  
- Specifica Tecnica C.T.U.

Napoli, 26.02.2026

**L'Esperto Stimatore**  
**Dott. Ing. Tommaso Giordano**



Esperto: Ing. Tommaso Giordano  
Napoli - Via A. Diaz, 8

Cell.: 328 33 95 502  
tommaso.giordano@ingpec.eu