TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE
G.E. DOTT.SSA MANUELA GRANATA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 61-2025

Udienza del 13/05/2026

RELAZIONE DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE ESECUTATO

***

IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE
VIA SANT'AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 NAPOLI
PIANO 4° INTERNO 15

Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211
80136 Napoli
Tel.: 081 17557911
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 11/12/2025

INCARICO

Con provvedimento del 11/11/2025 la S.V.I. G.E. dott.ssa Manuela Granata ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n. 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 433, l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n° 61-2025, promossa dalla Amco-Asset Management Company Spa contro ***.

Con il medesimo provvedimento la S.V.I. ha nominato custode giudiziario l'avv. Valeria Collicelli.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

È oggetto del pignoramento l'unità immobiliare destinata ad abitazione popolare sita in Napoli, alla via Sant'Agostino alla Zecca n. 9, piano 4°, interno 15.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 13 novembre 2025, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha acquisito, presso l'archivio dell'ex Agenzia del Territorio, la documentazione catastale dell'immobile pignorato (mappale terreni, visura e planimetria storica).

Ha acquisito, dal notaio rogante, il titolo di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato.

Ha estratto copia, presso l'Archivio Notarile di Napoli, dei titoli di trasferimento ultraventennali dell'immobile staggito.

Ha effettuato ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli.

Ha eseguito un accesso, in data 3 dicembre 2025, congiuntamente al custode giudiziario avv. Valeria Collicelli.

Nel corso dell'accesso ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Ha redatto congiuntamente al custode giudiziario la relazione preliminare inerente il controllo della documentazione depositata nel fascicolo.

Ha redatto la presente relazione di stima.

TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA

In data 10/12/2025, il sottoscritto ha inviato copia dell'elaborato in bozza:

- al creditore procedente Amco-Asset Management Company Spa, presso il legale costituito avv. Marco Verdi, a mezzo pec: marco.verdi@milano.pecavvocati.it;
- al debitore ***, presso l'indirizzo di residenza, via Sant'Agostino alla Zecca n. 9, 80139 Napoli;
- al custode giudiziario avv. Valeria Collicelli, a mezzo pec: avv.valeriacollicelli@pec.it.

QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato l'esperto stimatore di effettuare il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e di rispondere a n. 14 quesiti.

Lo scrivente ha eseguito il controllo preliminare della documentazione depositata nel fascicolo ed ha riscontrato singolarmente i quesiti formulati dal G.E. anteponendoli alle rispettive risposte.

CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente è completa.

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del dott. Vincenzo Calderini, datata 06/03/2025.

La relazione notarile riporta la provenienza e le formalità del cespite pignorato estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché i dati catastali all'attualità e storici.

Nella relazione notarile è indicato l'atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato, nonché l'atto di provenienza ultraventennale.

La copia dell'atto di compravendita, dell'atto ultraventennale di trasferimento, la visura catastale storica, la planimetria catastale storica, l'estratto di mappa, i certificati regionali, unitamente ai certificati anagrafici della debitrice sono stati estratti ed allegati alla presente relazione.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.
In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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.). 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.

DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà dell'immobile.

Tale diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla debitrice esecutata in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio dott. Stefano Boccieri, in data 01/10/2007.

L'immobile pignorato è identificato dai seguenti dati catastali.

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	MER	7	10	12	13	A/4	6	3,5 vani		271,14 €
Indirizzo	VIA SANT'AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 SCALA U PINTERNO 15 PIANO 4										

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'individuazione del fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.

MAPPA CATASTALE

FOTO SATELLITARE

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.
Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

IL QUARTIERE

L'immobile è sito in una delle zone più caratteristiche del centro antico di Napoli, zona denominata "Forcella".

Forcella è situata fra i quartieri Pendino e San Lorenzo a ridosso di via Duomo e tra Spaccanapoli e il corso Umberto I.

Il nome del quartiere deriva dal suo caratteristico bivio ad ipsilon (Y) che ricorda le fattezze di una forcella.

La zona in cui è sito l'immobile è densamente abitata con un marcato sviluppo commerciale che, negli ultimi anni, sta vivendo una florida rinascita.

Siamo all'interno dell'impianto urbanistico antico di Napoli, nel tracciato *ippodameo*, assetto urbano reticolare di strade che si intersecano ad angolo retto, struttura urbana originaria della città greca di Neapolis, risalente alla fine del VI secolo a.C.

IL FABBRICATO

Il fabbricato è sito in Napoli alla via Sant'Agostino alla Zecca n. 9.

È di origine pre-ottocentesca, sviluppa cinque livelli di piano fuori terra.

Ha la struttura portante in muratura di tufo.

Il fabbricato è servito da un vano scale che ha accesso dal cortile interno dello stabile.

Non vi è servizio di guardiania né di ascensore.

Si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione per intonaci distaccati e pitture esfoliate, non si rilevano evidenti danni strutturali.

FRONTE PRINCIPALE

PORTONE FABBRICATO

ANDRONE E CORTILE

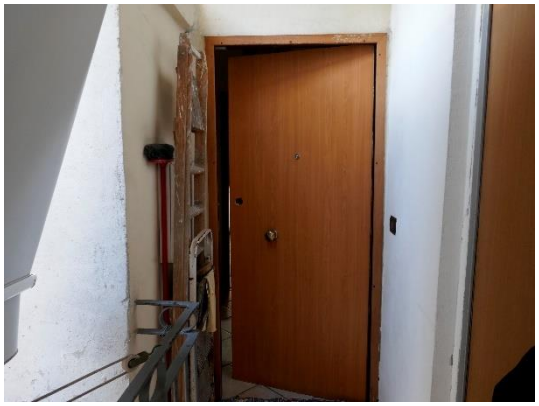
VANO SCALE

L'IMMOBILE

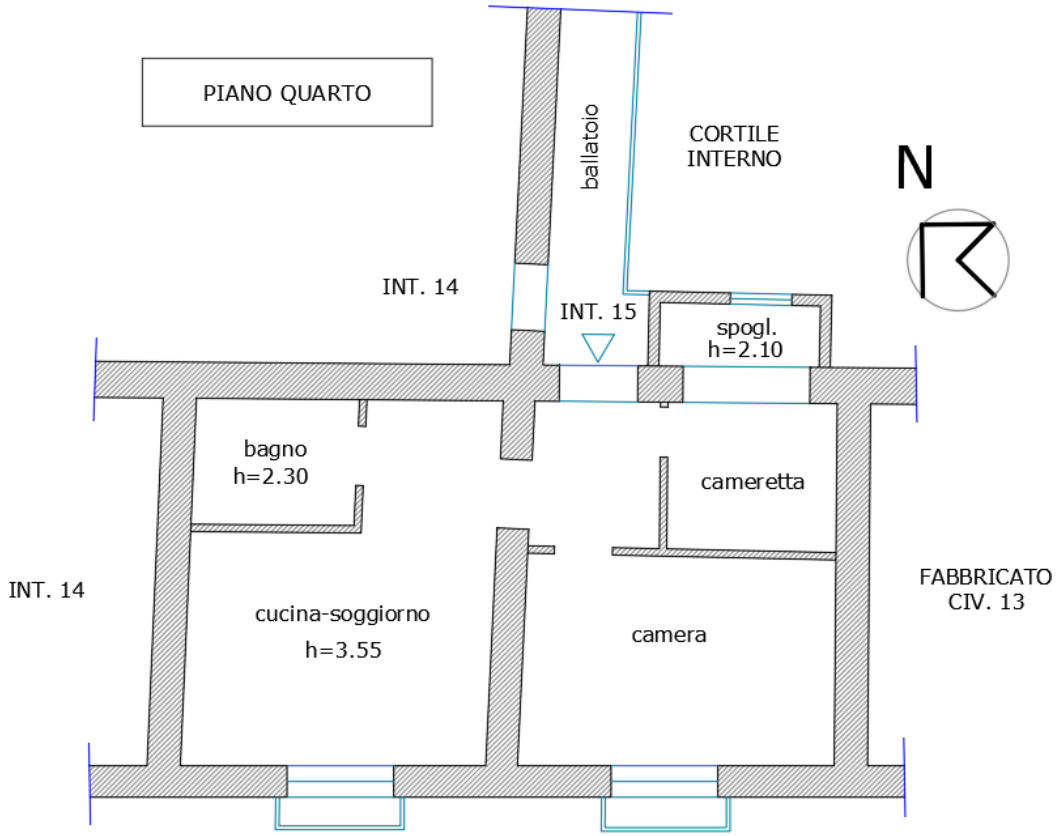
L'abitazione è posta al piano quarto dello stabile, è contraddistinta dall'interno n. 15.

La porta di caposcala è posta al termine del ballatoio comune che serve le unità immobiliari del piano.

BALLATOIO COMUNE



PORTA DI CAPOSCALA



PIANTA STATO DEI LUOGHI

L'abitazione è composta da: disimpegno, cucina-soggiorno, camera, cameretta con annesso spogliatoio, bagno con soprastante mezzanino e due piccoli balconcini.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie coperta calpestabile di 42 mq.

l balconi sviluppano una superficie di 2 mq.

L'altezza interna è di 3,55 m, tranne il bagno alto 2,30 m e lo spogliatoio alto 2,10 m.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati da luce naturale, tranne il bagno.

La pavimentazione è in mattonelle di gres.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con mattonelle di bicottura.

Le altre pareti sono intonacate e attintate con pittura effetto stucco antico.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera.

Vi è impianto termico autonomo di climatizzazione ad inverter .

Le finiture sono globalmente di buona fattura.

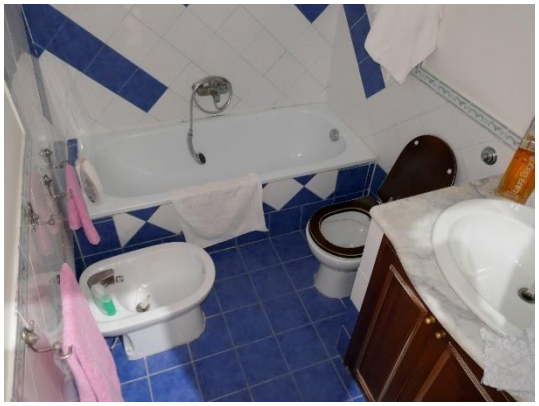
CAMERETTA

SPOGLIATOIO

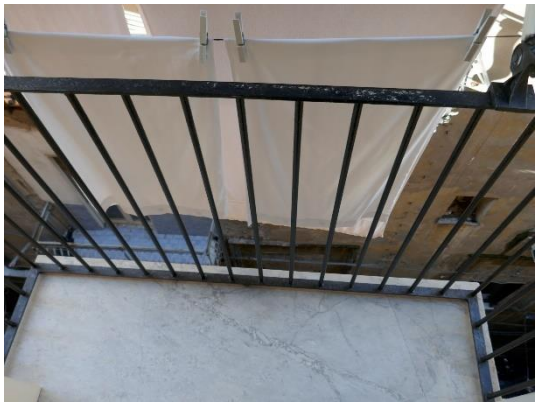
CAMERA

CUCINA-SOGGIORNO

CUCINA-SOGGIORNO



BAGNO



BALCONCINO

MEZZANINO SUL BAGNO

L'ispezione effettuata nel corso dell'accesso non ha permesso una valutazione puntuale della conformità degli impianti tecnici, seppure da una indagine visiva appaiono adeguati alle normative vigenti.

L'abitazione globalmente si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

CONFINI

L'abitazione confina a Nord con unità immobiliare interno 14, ballatoio e cortile fabbricato, ad Est con fabbricato adiacente civico 13, ad Ovest con unità immobiliare interno 14, a Sud con via Sant'Agostino alla Zecca.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata 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.

La superficie dei balconi è stata computata al 30%.

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 52 mq.

Sono state escluse la superficie in ampliamento di parte dello spogliatoio e il piccolo mezzanino sul bagno, in quanto porzioni rilevatesi abusive.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.
Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
- deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).
In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	MER	7	10	12	13	A/4	6	3,5 vani		271,14 €
Indirizzo	VIA SANT'AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 SCALA U INTERNO 15 PIANO 4										

DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	MER	7	10	12	13	A/4	6	3,5 vani		271,14 €
Indirizzo	VIA SANT'AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 SCALA U INTERNO 15 PIANO 4										

DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	MER	7	10	12	-	A/4	-	3,5 vani		-
Indirizzo	VIA SANT'AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 SCALA U INTERNO 15 PIANO 4										

DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	MER	7	10	12	13	A/4	6	3,5 vani		271,14 €
Indirizzo	VIA SANT'AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 SCALA U INTERNO 15 PIANO 4										

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

CONFORMITÀ CATASTALE

La **conformità soggettiva** catastale è rispettata.

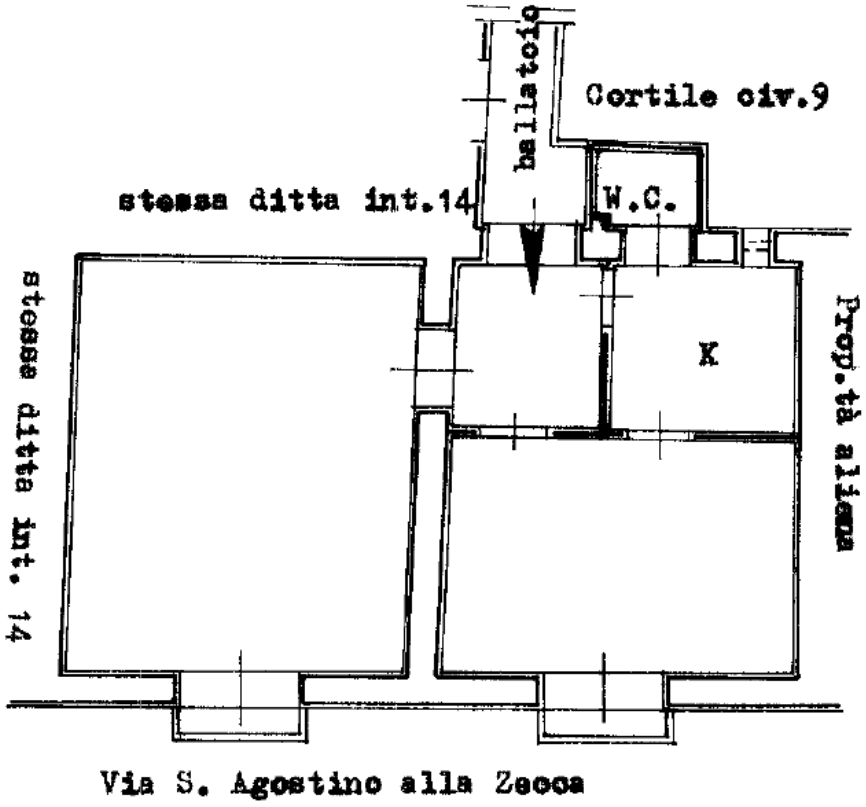
Intestatario dell'immobile risulta, per la piena proprietà, ***.

La **conformità oggettiva** catastale è rilevabile dalla planimetria depositata in data 02/06/1980.

A tal proposito va rilevato che manca la planimetria catastale associata ai dati attuali.

Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio
COMUNE NAPOLI SEZ URB MER FGL 7 PART 10 SUB 12	13/11/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.

La planimetria che rappresenta l'immobile è associata ai dati storici di primo impianto, ovvero al protocollo 2689 dell'anno 1980.



PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO

Lo stato dei luoghi dell'abitazione non è conforme alla planimetria catastale.

Elenco difformità rilevate nel confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

A – AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE E REALIZZAZIONE DI VANO FINESTRA

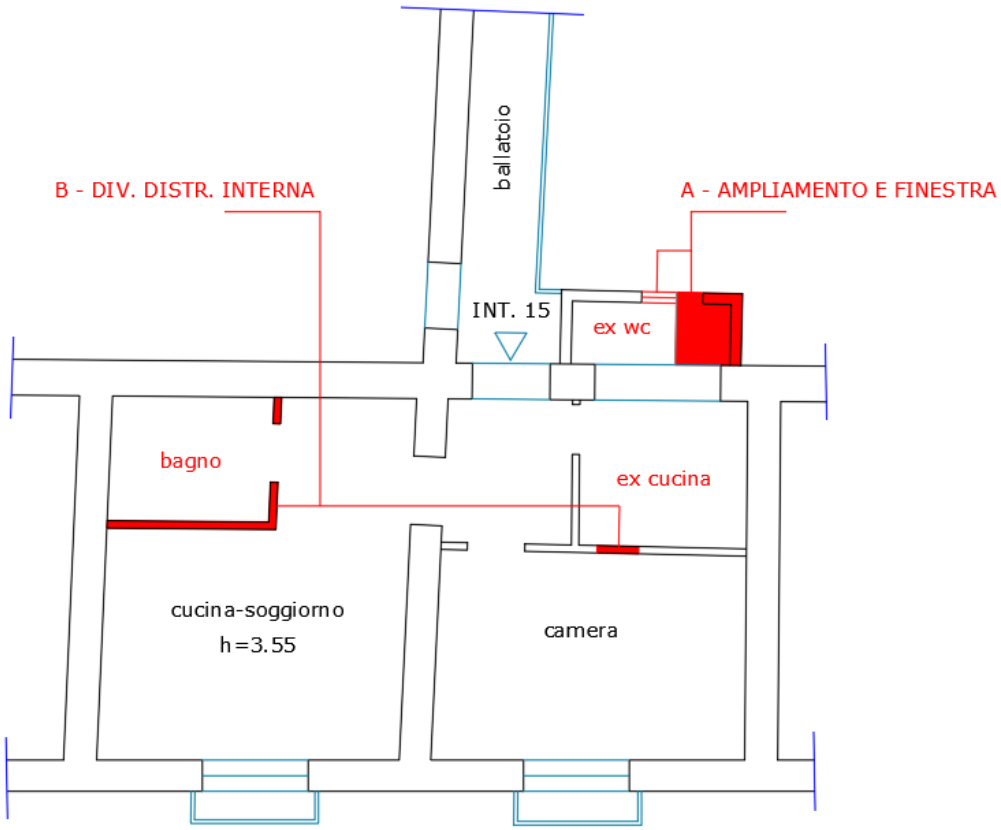
L'ambiente ex bagno è stato ampliato aumentandone la superficie.

Sulla parete nord dello stesso, che prospetta sul cortile interno, è stato realizzato un vano finestra.

B – DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Le camere interne sono diversamente distribuite con lo spostamento della cucina e la

creazione di un nuovo bagno.



DIFFORMITÀ CATASTALI

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

L'immobile è non stato interessato da variazioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA CATASTALE DEL TERRENO

L'immobile pignorato incide sulla particella 10 del foglio 144 del Catasto Terreni del Comune di Napoli.

QUESITO N. 4: 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

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo popolare, sito in Napoli alla via Sant'Agostino alla Zecca n. 9. L'abitazione è posta al piano quarto dello stabile, è contraddistinta dall'interno n. 15. È composta da: disimpegno, cucina-soggiorno, camera, cameretta con annesso spogliatoio, bagno con soprastante mezzanino e due piccoli balconcini.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie coperta calpestabile di 42 mq.

l balconi sviluppano una superficie di 2 mq.

L'altezza interna è di 3,55 m, tranne il bagno alto 2,30 m e lo spogliatoio alto 2,10 m.

La Superficie Commerciale è pari a 52 mq.

L'abitazione confina a Nord con unità immobiliare interno 14, ballatoio e cortile fabbricato, ad Est con fabbricato adiacente civico 13, ad Ovest con unità immobiliare interno 14, a Sud con via Sant'Agostino alla Zecca.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, sezione MER, foglio 7, particella 10, sub 12, z.c. 13, cat. A/4, cl. 6, vani 3,5, rendita catastale euro 271,14.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a:

A – Ampliamento di superficie e realizzazione di vano finestra. L'ambiente ex bagno è stato ampliato aumentandone la superficie. Sulla parete nord dello stesso, che prospetta sul cortile interno, è stato realizzato un vano finestra.

B – Diversa distribuzione interna. Le camere interne sono diversamente distribuite con lo spostamento della cucina e la creazione di un nuovo bagno.

L'immobile è urbanisticamente legittimo perché oggetto di regolare Licenza Edilizia n. 679/1951 di cui alla pratica edilizia 662/1951. Purtuttavia, l'esame della planimetria catastale storica nel confronto con lo stato dei luoghi vengono riscontrate le seguenti difformità: A – Ampliamento di superficie e realizzazione di vano finestra. B – Diversa distribuzione interna.

Le difformità edilizie sono in parte insanabili (A), in parte sanabili (B).

Il prezzo base d'asta è di euro 101.500

(cento uno mila cinquecento)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.
A questo riguardo, l'esperto:
- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto ha acquisito, presso il notaio rogante, l'atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato, sig.ra Pipolo Rita, ed ha ricostruito la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, attraverso l'acquisizione degli atti di trasferimento depositati presso l'Archivio Notarile di Napoli.

~

Al soggetto esecutato *** l'immobile è pervenuto per acquisto, in regime di separazione dei beni, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, con atto di compravendita rogato dal Notaio Stefano Boccieri il 1° ottobre 2007, Repertorio 19688/7383, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 10 ottobre 2007 al numero di

registro generale 39901 e numero di registro particolare 19046 da ***.

ATTO STEFANO BOCCIERI DEL 2007
REPERTORIO N. 19688 RACCOLTA N. 7383
COMPRAVENDITA
IL GIORNO UNO OTTOBRE DUEMILA SETTE (...) SI COSTITUISCONO *** (...) ART. 1 CONSENSO E IMMOBILE. ***VENDE A ***, CHE ACCETTA E ACQUISTA , LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ DEL SEGUENTE IMMOBILE: APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO , FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA S. AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9, DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO 15.

Al sig. ***l'immobile era pervenuto in nuda proprietà per donazione della propria madre ***con atto rogato dal Notaio Enzo Salomone in data 9 giugno 1980, Repertorio 38826/4260, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 26 giugno 1980 al numero di registro generale 12461 e numero di registro particolare 9583.

In data 11 ottobre 1981 è deceduta ***ed avvenuto il consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

ATTO ENZO SALOMONE DEL 1980
REPERTORIO 38826 RACCOLTA 4260
DONAZIONE
L'ANNO MILLENOVECENTO OTTANTA IL GIORNO NOVE DEL MESE DI GIUGNO (...) SI SONO COSTITUITI *** (...) NONCHÉ SUO FIGLIO *** (...) PRIMO – ***CON QUESTO ATTO DONA ED ASSEGNA AL FIGLIO *** (...) B) LA NUDA PROPRIETÀ DELLE SEGUENTI UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO DI VECCHIA COSTRUZIONE SITO IN NAPOLI ALLA VIA S. AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9 - 1°) APPARTAMENTO AL QUARTO PIANO , DISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO QUINDICI, COMPOSTO DI DUE VANI ED ACCESSORI (...) – DETTI CESPITI BENCHÉ DI VECCHIA COSTRUZIONE (ANTERIORE AL 1960) NON RISULTANO CENSITI NEL NCEU SONO STATI SOLO DI RECENTE DENUNZIATI ALLO UTE DI NAPOLI E PRECISAMENTE: - L'APPARTAMENTO SOPRA DESCRITTO AL NUMERO 1°) CON SCHEDA PRESENTATA IN DATA 2/6/1980 E REGISTRATA AL N. 2689.

Alla ***il bene era pervenuto da ***con atto rogato dal Notaio Emanuele Casale in data 3 aprile 1954, Repertorio 12631/6870, registrato in Napoli all'Ufficio Atti Pubblici il 10 aprile 1954 al n. 20048 e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli il 6 aprile 1954 ai nn. 9373/7324.

Il bene all'atto dell'acquisto aveva la consistenza di rudere.

ATTO EMANUELE CASALE DEL 1954
REPERTORIO 12631 RACCOLTA 6870
COMPRAVENDITA
L'ANNO MILLENOVECENTOCINQUATAQUATTRO , IL TRE APRILE (...) SI SONO COSTITUITI *** ***. OGGETTO DEL PRESENTE ATTO È LA VENDITA (...) DELL'AREA EDIFICATORIA DELL'INTERO QUARTO PIANO , AL QUALE SOVRASTANO DUE VANI IN SOTTOTETTO NEL FABBRICATO IN NAPOLI ALLA VIA S. AGOSTINO ALLA ZECCA N.9.(...) IN CATASTO ALLA PARTITA 60531 MAPPALE 1107 SUB 2 (...) DETTO FABBRICATO VENNE GRAVEMENTE DANNEGGIATO DAGLI EVENTI BELLICI DEL 10 APRILE 1943 (...) PER LA SUDDETTA RICOSTRUZIONE (...) I VENDITORI OTTENNERO DAL MUNICIPIO DI NAPOLI REGOLARE LICENZA EDILIZIA (...)

QUADRO SINOTTICO E TRASFORMAZIONI CATASTALI

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia
ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1."
Indicherà altresì:
- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.
Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.
A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).
In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).
Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.
Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.
Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.
In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:
anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, alla tavola 6 – Zonizzazioni, classifica l'area in cui è sito l'immobile staggito, in zona A (Insediamenti di interesse storico).

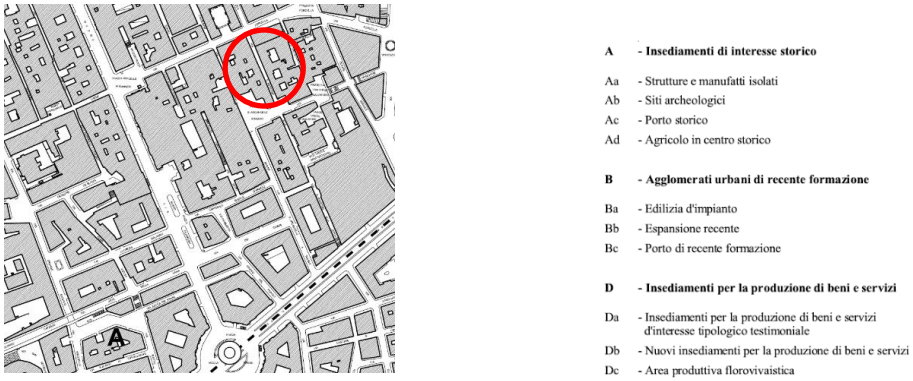


TAVOLA 6 DEL PRG- ZONIZZAZIONI

In particolare, nella tavola 7 – Classificazione tipologica, il fabbricato in cui è sito l'immobile è individuato come "Unità edilizie speciali pre-ottocentesche a struttura modulare".

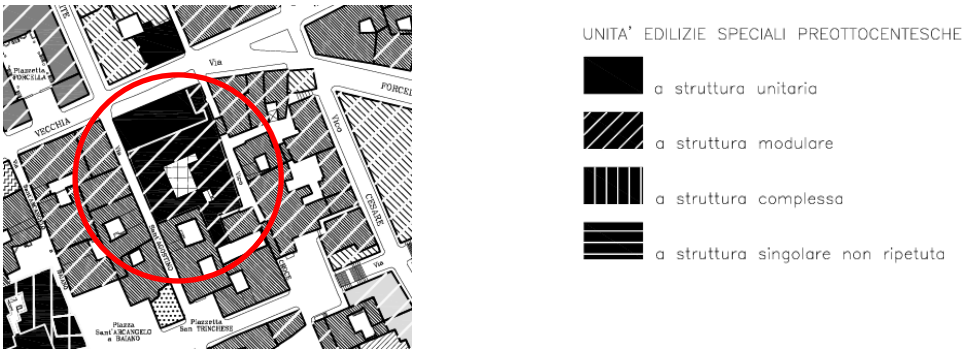


TAVOLA 7 PRG- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

La tavola 13 del PRG- Vincoli paesaggistici, indica il fabbricato al di fuori dall'"Area assoggettata ai vincoli della Legge 1497 del 1939 ed ai vincoli della Legge 431 del 1985.

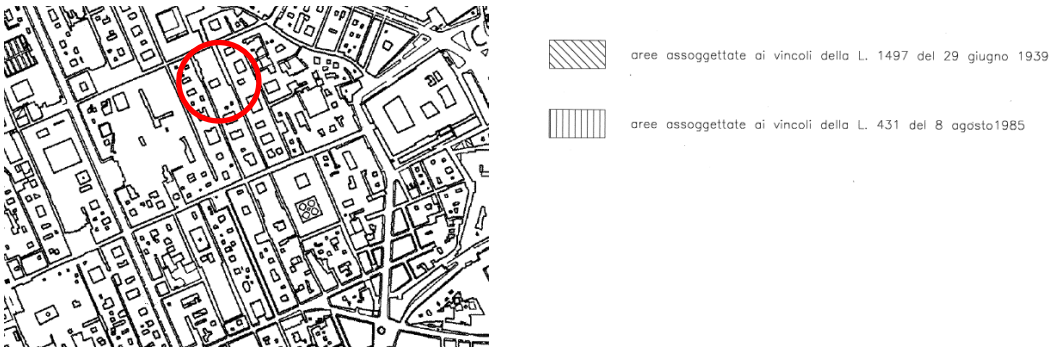


TAVOLA 13 DEL PRG-VINCOLI PAESAGGISTICI

REGOLARITÀ URBANISTICA

Secondo la normativa nazionale per costruire un immobile a partire dalla data di entrata in vigore della prima Legge Urbanistica, L. 1150 del 17/8/1942, è obbligatorio richiedere al Comune la Licenza Edilizia.

Nel caso del Comune di Napoli tale obbligo vige sin dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, datato 16 novembre 1935.

Lo scrivente al fine di attestare la legittimità dell'immobile staggito ha eseguito ricerche urbanistiche, catastali ed ha esaminato la descrizione presente nei titoli di provenienza.

RICERCHE URBANISTICHE

Il fabbricato nella tavola 7 del PRG del Comune di Napoli è classificato "Unità edilizia speciali pre-ottocentesche a struttura modulare".

Trattasi quindi di immobile realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore del primo regolamento edilizio della città di Napoli (ante 1935).

RICERCA CATASTALE

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere costituito in data 02/06/1980 con deposito di scheda di primo impianto al protocollo n. 2689/1980.

Ad esso è associata una planimetria che ne attesta la consistenza.

RICERCA SUI TITOLI DI PROVENIENZA

Il titolo di acquisto con cui il soggetto esecutato è venuto in possesso dell'immobile è l'atto di compravendita stipulato dal notaio Stefano Boccieri in data 1° ottobre 2007.

In tale atto all'art. 9 – Situazione urbanistica, si legge:

(...) LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO IN OGGETTO È INIZIATA IN DATA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967, E FINO ALLA DATA ODIERNA NON HA SUBITO INTERVENTI CHE NE ESCLUDONO LA COMMERCIABILITÀ.

Il titolo di acquisto precedente che ha interessato il trasferimento dell'immobile è l'atto

di donazione stipulato dal notaio Enzo Salomone in data 9 giugno 1980.

In tale atto al capo primo, si legge:

(...) CON ATTO PER NOTAR EMANUELE CASALE IN DATA 3 APRILE 1954 (...) ***ACQUISTÒ DAL SIGNORI *** (...) L'AREA EDIFICATORIA DELL'INTERO QUARTO PIANO (...) NONCHÉ I RUDERI DELL'APPARTAMENTO GIÀ ESISTENTE A TALE PIANO ED AL QUALE SOVRASTANO DUE VANI IN SOTTOTETTO E PER LA CUI RICOSTRUZIONE I VENDITORI AVEVANO OTTENUTO REGOLARE LICENZA EDILIZIA DAL COMUNE DI NAPOLI (N. 662/1951 -LICENZA N. 619);
- CHE SUCCESSIVAMENTE A TALE ACQUISTO ESSA ***RICOSTRUÌ IL QUARTO E QUINTO PIANO DEL FABBRICATO ED ULTIMANDONE I LAVORI NELL'ANNO 1985 NE HA RICAVATO LE ATTUALI UNITÀ IMMOBILIARI DI SUA PROPRIETÀ ESISTENTI A DETTI PIANI.

Nell'atto di compravendita, ancora precedente, stipulato dal notaio Emanuele Casale in data 3 aprile 1954, al capo 9 della premessa si legge:

(...) OGGETTO DEL PRESENTE ATTO È LA VENDITA (...) DELL'AREA EDIFICATORIA DELL'INTERO QUARTO PIANO, AL QUALE SOVRASTANO DUE VANI IN SOTTOTETTO DEL FABBRICATO (...).

Al capo "Assertiva" dell'atto, si legge:

DETTO FABBRICATO VENNE GRAVEMENTE DANNEGGIATO DAGLI EVENTI BELLICI DEL 10 APRILE 1943, (...) PER LA RICOSTRUZIONE I VENDITORI OTTENNERO DAL MUNICIPIO DI NAPOLI REGOLARE LICENZA EDILIZIA CHE PRIMA DELLA SCADENZA VENNE RINNOVATA ED È TUTT'ORA IN CORSO (N. 662/1951 LICENZA 619).

RICERCA PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMUNALI

In data 17/11/2025 lo scrivente ha inoltrato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Napoli richiesta di accesso agli atti ai sensi della legge 07/08/1990 n. 241 chiedendo copia della Licenza Edilizia n. 619 del 1951.

L'ufficio tecnico del Comune di Napoli ha riscontrato l'istanza a mezzo pec in data 4/12/2025, prot. PG/2025/1129396, comunicando che:

LA LICENZA EDILIZIA N. 679/1951 DI CUI ALLA PRATICA EDILIZIA 662/1951 È STATA RILASCIATA PER L'IMMOBILE DI VIA S. AGOSTINO ALLA ZECCA N. 9.
DETTA PRATICA EDILIZIA, TUTTAVIA, AL MOMENTO NON È REPERIBILE E PERTANTO NON È POSSIBILE FORNIRE GLI ATTI RICHIESTI.

Lo scrivente rileva che il numero di Licenza Edilizia indicata nel riscontro dell'istanza di accesso agli atti del Comune di Napoli è difforme da quello indicato nei titoli di trasferimento.

Trattasi di **Licenza Edilizia n. 679/1951 di cui alla pratica edilizia 662/1951.**

Negli atti di trasferimento (Salomone del 1980 e Casale del 1954) è erroneamente indicata la L.E n. 619/1951, confermando il numero di pratica edilizia 662/1951.

~

In conclusione, considerata la tipologia e la morfologia del fabbricato, i materiali

impiegati, lo sviluppo urbanistico della zona, la classificazione assegnata dal PRG (zona A – Insediamenti di interesse storico), la classificazione tipologica del fabbricato (unità edilizia pre-ottocentesca), letti gli atti di trasferimento ultraventennali, rilevato che la storia riportata nei predetti atti descrive il fabbricato interessato da gravi danneggiamenti riportati a seguito degli eventi bellici (seconda guerra mondiale), rilevato che per la ricostruzione è stata rilasciata regolare Licenza Edilizia n. 679/1951 (come attestato dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Napoli), esaminata la planimetria catastale di primo impianto (datata 02/06/1980), può affermarsi che il fabbricato è urbanisticamente legittimo e commerciabile.

Purtuttavia, il confronto fra la planimetria di primo impianto e lo stato dei luoghi rileva le seguenti difformità:

A – AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE E REALIZZAZIONE DI VANO FINESTRA

L'ambiente ex bagno è stato ampliato aumentandone la superficie.

Sulla parete nord dello stesso, che prospetta sul cortile interno, è stato realizzato un vano finestra *(cfr.: grafico difformità catastali)*.

B – DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Le camere interne sono diversamente distribuite con lo spostamento della cucina e la creazione di un nuovo bagno *(cfr. : grafico difformità catastali)*.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

L'abuso classificato con la lettera A (ampliamento del vano spogliatoio e realizzazione di finestra).

Trattasi di incremento di superficie e volume in area A (centro storico) nonché modifica di facciata di fabbricato classificato "unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione modulare".

Gli interventi su tali immobili sono regolati dall'art. 103 delle Norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

Fra gli interventi consentiti non è previsto l'incremento di superficie e volume oltre che la modifica dei prospetti; pertanto, l'abuso classificato con la lettera A non è sanabile, va previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

Tale intervento di ripristino va autorizzato con una procedura da istruire presso l'ufficio

Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli.

Il costo per le opere di rimozione delle porzioni abusive, unitamente alle spese tecniche, i diritti di segreteria e gli oneri fiscali si stimano forfettariamente pari ad **euro 6.000**.

L'abuso classificato con la lettera B (diversa distribuzione interna).

Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria.

L'intervento di manutenzione straordinaria è sanabile con una pratica CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 1.200, oltre i costi dovuti per i diritti di segreteria di euro 140, e la sanzione per omessa comunicazione di euro 1.000.

Pertanto, il totale dei costi e della parcella professionale per l'istruttoria di sanatoria edilizia ammonta, in c.t, ad **euro 2.500** compreso oneri fiscali.

~

Al termine e/o contemporaneamente delle predette istruttorie tecniche, volte al ripristino della legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile, sarà necessario presentare, presso l'ex Agenzia del Territorio, un elaborato DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi e in tal modo ripristinare la conformità oggettiva catastale.

Tale attività tecnica può stimarsi in **euro 1.000,** compreso diritti catastali ed oneri fiscali.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

La certificazione emessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli attesta che:

NON RISULTA PER L'IMMOBILE IN ESAME ALCUNA PRATICA DI AGIBILITÀ.

La segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata all'Amministrazione comunale compilando il modello SCAG.

Tale attività tecnica può stimarsi in **euro 1.500,** compreso diritti comunali ed oneri fiscali.

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).
Ove il bene sia occupato dal debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode):
- acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia;
- dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggito e se lo stesso possegga i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)

STATO DI POSSESSO

Nel corso dell'accesso il custode giudiziario, avv. Valeria Collicelli, ha rilevato, con verbale datato 29/01/2025, che l'immobile è occupato da ***, soggetto esecutato, e dai suoi diretti familiari.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:
a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.
In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.
In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
In particolare, l'esperto indicherà:
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Tra questi si segnalano in linea di principio:
1) Domande giudiziali;
2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle ispezioni ipotecarie sull'immobile staggito si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

TRASCRIZIONI ATTI DI TRASFERIMENTO

TRASCRIZIONE DEL 10/10/2007 - REGISTRO PARTICOLARE 19046 REGISTRO GENERALE 39901
PUBBLICO UFFICIALE BOCCIERI STEFANO REPERTORIO 19688/7383 DEL 01/10/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi di trascrizione dell'atto di compravendita con cui ***ha acquistato l'immobile.

TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

TRASCRIZIONE DEL 06/03/2025 - REGISTRO PARTICOLARE 4631 REGISTRO GENERALE 6055
PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO NAPOLI REPERTORIO 168 DEL 12/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi del pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva.

Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Napoli del 12 febbraio 2025 repertorio n. 168 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 6 marzo 2025 al numero generale 6055 e al numero particolare 4631 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di ***per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Sezione Urbana MER Foglio 7 Particella 10 Subalterno 12 sito nel comune di Napoli.

ISCRIZIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE DEL 10/10/2007 - REGISTRO PARTICOLARE 13007 REGISTRO GENERALE 39902
PUBBLICO UFFICIALE BOCCIERI STEFANO REPERTORIO 19689/7384 DEL 01/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Boccieri Stefano del 1° ottobre 2007 repertorio n. 19689/7384 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 10 ottobre 2007 al numero generale 39902 e al numero particolare 13007 a favore di Unipol Banca S.p.a. con sede in Bologna C.F. 03719580379, domicilio ipotecario eletto in Bologna Piazza della Costituzione 2, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 25 anni, a carico di ***per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Sezione Urbana MER foglio 7 particella 10 subalterno 12 sito nel comune di Napoli.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici–artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, non opponibili all'aggiudicatario, da quanto accertato si confermano quelle indicate nella certificazione notarile presente nel fascicolo, esaminate dallo scrivente e riportate nei precedenti paragrafi.

Vi sono difformità urbanistico-edilizie e difformità catastali; il costo della regolarizzazione è detratto dal valore di base d'asta.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

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

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo https://dati.agenziademanio.it, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).
All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

USI CIVICI

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1958, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

CENSO E LIVELLO

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di

gravami da censo e livello.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E 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.

Nel verbale di accesso *** ha dichiarato che non vi è amministratore del condominio.

La conduzione dello stabile viene bonariamente gestita dai condomini.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"
A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).
Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:
- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).
L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.
IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.
A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).
Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:
- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach)* dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche

estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet www.immobiliare.it, verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade

immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato manutentivo;
- C3 l'esposizione;
- C4 il livello di piano.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	Temacasa	Luxury home	Rock agent	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	P.Sant'Arcangelo a Baiano	Tarallari a Forcella	via Cesare Sersale	via Sant'Agostino alla Zecca
data annuncio	05/12/2025	17/10/2025	09/12/2025	
prezzo richiesto	€ 120.000	€ 125.000	€ 199.000	
C1 - superficie	60,00	60,00	105,00	52,00
C2 - stato manutentivo	mediocre	sufficiente	scadente	sufficiente
C3 - esposizione	singola	doppia	doppia	singola
C4 - livello di piano	quarto	primo	terzo	quarto

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegnano tre diversi coefficienti percentuali 100%, 90% e 80%, rispettivamente corrispondenti agli stati d'uso: sufficiente, mediocre e scadente.

L'immobile viene definito in sufficiente stato manutentivo se le condizioni di conservazione sono tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

L'immobile viene definito in mediocre stato manutentivo se le condizioni di conservazione sono accettabili, seppure in presenza di contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di ordinaria manutenzione, specifici e limitati (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimenti e riparazione infissi).

L'immobile viene definito in scadente stato manutentivo se le condizioni di conservazione fanno rilevare notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, ovvero l'esecuzione di sostanziali opere strutturali (ripristino lesioni) e/o la sostituzione integrale di elementi di finitura per il ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa (rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti, infissi, etc.).

Alla caratteristica C3, esposizione, si assegnano due diversi coefficienti percentuali 90% e 100%, in relazione ai fronti di esposizione, rispettivamente corrispondenti alla singola e doppia/tripla esposizione.

Alla caratteristica C4, livello di piano, si assegnano due diversi coefficienti percentuali, 80% e 100%, rispettivamente corrispondenti al piano terra e/o primo ed ai piani superiori.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	05/12/2025	17/10/2025	09/12/2025	
prezzo richiesto	€ 120.000	€ 125.000	€ 199.000	
prezzo assegnato	€ 108.000	€ 112.500	€ 179.100	
C1 - superficie	60,00	60,00	105,00	52,00
C2 - stato manutentivo	90%	100%	80%	100%
C3 - esposizione	90%	100%	100%	90%
C4 - livello di piano	100%	80%	100%	100%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 1.800	€ 1.875	€ 1.706
C2 - stato manutentivo	€ 120.000	€ 112.500	€ 223.875
C3 - esposizione	€ 120.000	€ 112.500	€ 179.100
C4 - livello di piano	€ 108.000	€ 140.625	€ 179.100

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

Nello specifico, il prezzo marginale della caratteristica superficie viene assunto pari al minimo dei prezzi unitari.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

Sostanzialmente la somma algebrica dei prezzi di partenza dei comparabili e delle correzioni apportate rappresentano possibili prezzi del soggetto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	05/12/2025	17/10/2025	09/12/2025
prezzo assegnato	€ 108.000	€ 112.500	€ 179.100
C1 - superficie	-€ 13.646	-€ 13.646	-€ 90.403
C2 - stato manutentivo	€ 12.000	€ 0	€ 44.775
C3 - esposizione	€ 0	-€ 11.250	-€ 17.910
C4 - livello di piano	€ 0	€ 28.125	€ 0
Valore di mercato	€ 106.354	€ 115.729	€ 115.562
Valore al mq	€ 2.045	€ 2.226	€ 2.222

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario medio al metro quadrato pari ad euro 2.164.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al primo semestre dell'anno 2025 restituisce valori nella zona B9 centrale, agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra 1.550 euro/mq e 2.400 euro/mq, con un valore medio di 1.975 euro/mq.

La forbice dell'OMI risulta, nel valore medio, poco inferiore ai valori dedotti con l'indagine MCA.

Ciò consente di avvalorare l'analisi MCA ed assegnare come valore unitario di stima il

valore medio MCA.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 2.045	€ 2.226	€ 2.222	**€ 2.164**
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 1.550	-	€ 2.400	**€ 1.975**

Valore di stima unitario (Vu) 2.164 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 52 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) di euro 112.549, calcolato applicando la formula: Vm = Vu x Sc

VALUTAZIONE	VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
	€ 2.164	52,00	**€ 112.549**

TEST DI VERIFICA

L'MCA non è un modello probabilistico in senso stretto, inoltre, i prezzi corretti non raffigurano una distribuzione statistica rilevante e significante tanto da formulare ipotesi statistiche, purtuttavia al fine di apprezzare l'accettabilità del valore trovato, pur nella consapevolezza che trattasi di valutazioni sperimentali e non vincolanti, vengono eseguiti due test di verifica: "test di confronto" e "test della divergenza percentuale assoluta".

TEST DI CONFRONTO

I risultati ottenuti con il metodo di stima utilizzato (MCA), sono già stati confrontati con i dati dell'OMI, con esito positivo.

Il valore unitario al metro quadrato del bene staggito è risultato all'interno del range indicato dalle tabelle OMI, oltre che sostanzialmente prossimo al valore massimo.

A riprova della conformità dei risultati ottenuti si esegue il test di confronto fra il valore OMI (Valtro) e il valore MCA (Vmca).

L'errore percentuale e%, assunto valido se entro il range ±10%, si calcola con la seguente formula:

$$e\% = \frac{V_{altro} - V_{MCA}}{V_{MCA}} \cdot 100$$

TEST DI CONFRONTO			
VALORI	Vomi	Vmca	d%
	€ 1.975	€ 2.164	-8,75%

Il test di confronto restituisce un errore percentuale e=-8,75%, che rimane entro il range

ammissibile ±10%.

Il test di verifica attesta la congruità della valutazione eseguita.

TEST SULLA DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA

La presenza di divergenze nei prezzi corretti per valutare la corretta scelta dei comparabili, si accerta con il test estimativo della *divergenza* percentuale assoluta "d%".
La divergenza percentuale assoluta (d%) tiene conto dell'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari e si calcola tra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo, la divergenza percentuale si calcola con la seguente formula:

$$d\% = \frac{|V_{\max} - V_{\min}|}{|V_{\min}|}$$

Analogamente viene calcolata la divergenza percentuale massimo-minimo, invertendo i valori.

Nel caso in oggetto il test estimativo è stato così eseguito:

DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA FRA I PREZZI CORRETTI DEL SOGGETTO			
VALORI	V max	V min	d%
minimo-massimo	€ 115.562	€ 106.354	8,66%
massimo-minimo			-7,97%

Il test della divergenza percentuale assoluta restituisce valori assoluti massimo-minimo entro il range del ±10%.

Il test di verifica attesta la congruità della valutazione eseguita.

DETRAZIONI

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare:

- il perfezionamento catastale;
- il perfezionamento urbanistico;
- l'eliminazione degli abusi insanabili.

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 112.549

B. PERFEZIONAMENTO CATASTALE

Manca il deposito della planimetria catastale.

La planimetria catastale storica è difforme dallo stato dei luoghi.

È necessario depositare la nuova planimetria catastale mediante la presentazione di istruttoria Do.c.fa, in tal modo viene ripristinata la conformità oggettiva catastale.
Il costo di tale attività è stimato in euro 1.000, compreso oneri fiscali e diritti catastali.

C. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO

È necessario ripristinare la conformità edilizia e urbanistica mediante una istruttoria CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi.
Il costo di tale attività tecnica è stimato forfettariamente in euro 2.500.

D. ELIMINAZIONE ABUSI INSANABILI

La realizzazione dell'incremento di superficie e della finestra sul cortile sono opere risultate del tutto abusive e non sanabili, va ripristinato lo stato dei luoghi.
Il costo è stimato pari ad euro 6.000.

E. TOTALE (A-B-C-D)

Euro 101.549

	CALCOLO VALORE DI MERCATO	
A	Valore di mercato immobile Vm	**€ 112.549**
	Detrazioni	
B	Perfezionamento catastale	€ 1.000
C	Perfezionamento urbanistico	€ 4.000
D	Rimozione abusi insanabili	€ 6.000
E	Valore di mercato al netto detrazioni	€ 101.549
	Valore di mercato (in c.t)	**€ 101.500**

IL PREZZO BASE D'ASTA, IN C.T., È DI EURO 101.500

(cento uno mila cinquecento)

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non ricorre.

QUESITO N. 14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE

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.

***

*** e *** hanno contratto matrimonio a Napoli in data 08/11/1999.

I coniugi in data 01/10/2007, con atto stipulato dal notaio Stefano Boccieri rep. 19687, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Napoli 11/12/2025

L'esperto stimatore

arch. Nunzio Cioffi

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 ISPEZIONI IPOTECARIE

ISPEZIONE SU IMMOBILE
ISPEZIONE SU ***
NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO BOCCIERI
NOTA DI TRASCRIZIONE DONAZIONE ***

ALLEGATO 2 CERTIFICATI ANAGRAFICI

CERTIFICATO DI RESIDENZA
ESTRATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 3 TITOLI DI TRASFERIMENTO

ATTO BOCCIERI DEL 2007
ATTO SALOMONE DEL 1980
ATTO CASALE DEL 1954

ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA
VISURA CATASTALE TERRENO
VISURA CATASTALE FABBRICATO
PLANIMETRIA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 5 RILIEVO GRAFICO

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI

ALLEGATO 6 RILIEVO FOTOGRAFICO

RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 7 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

RISCONTRO UFFICIO TECNICO COMUNE DI NAPOLI

ALLEGATO 8 CERTIFICATI REGIONALI

USI CIVICI

ALLEGATO 9 COMPARABILI E DATI OMI

COMPARABILE 1
COMPARABILE 2
COMPARABILE 3
DATI OMI

ALLEGATO 10 TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

PEC
RACCOMANDATA A/R