TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
SEZIONE XIV – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. FRANCESCO ABETE

PROCEDIMENTO n.65/2015 R.G.E
n.502/2015 R.G.E. (riunita)
n.361/2020 R.G.E. (riunita)
n.142/2024 R.G.E. (riunita)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LOTTO 71

Luoghi di causa:

- corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, piano 7, interno 13 – Napoli (NA)

Il presente elaborato è composto da:

Premessa;

Operazioni Peritali;

Conclusioni;

Allegati.

****

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Ludovica Russo, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 65/2015; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

Nominava quale C.T.U (esperto stimatore)
il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Generale G. Orsini 46, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 81,

Disponeva
l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 7 dalla comunicazione del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo procedeva, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

- l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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:

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]."*
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.

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

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.).

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;

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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).

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.

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 p--articolare, 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 presupposi 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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

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).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17.07.2025 alle ore 10,10 circa il sottoscritto effettuava l'accesso presso i luoghi di causa. (all.9)

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito quale C.T.U. (esperto stimatore);
- avv. Pasquale Borrelli quale custode giudiziario;
- sig.ra quale figlia della locataria.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva al cespite staggito.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del cespite, eseguiva i rilievi metrici e fotografici.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Ludovica Russo, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a...:

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

Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU del Comune di Napoli, sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 40, categoria A/2, zona cens. 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, sup. cat. totale 132 mq escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.057,45 – corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, piano 7, interno 13.

Il pignoramento de quo è stato trascritto, per il bene sopra riportato:

Procedura 361/2020 - presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1, in data 22.09.2020 ai nn. 21068/15050, in favore di:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

contro di:

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Procedura 142/2024 - presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 1, in data 02.04.2024 ai nn. 9474/7437, in favore di:

- , per la quota di 1/1 della piena proprietà.

contro di:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto trascritto di seguito riportato:

- Atto di compravendita, a firma del notaio Carlo Tafuri del 06.05.1970 rep. 2900 racc. 173, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 29.05.1970 ai nn. 23282/17127, in favore di per il diritto di 1/1 di piena proprietà e contro con sede Napoli per il diritto pari a 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito gli estratti di matrimonio con annotazioni marginali (all. 8), dei soggetti esecutati, riscontrando quanto segue:

- la sig.ra ha contratto matrimonio a Napoli in data 18.03.1962 con il sig.

  ANNOTAZIONI: nessuna

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Sovrapposizione vax con foto satellitare

L'esperto ha effettuato, al fine di verificare l'esatta individuazione del bene, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.
Il predetto bene, risulta correlato al C.T. del Comune di Napoli al foglio 147 - p.lla 67 (all. 10).

APPARTAMENTO identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 40, categoria A/2, zona cens. 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, sup. cat. totale 132 mq escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.057,45 – corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, piano 7, interno 13. (all.3)

Il suddetto bene confina a sud, in proiezione, con corso Arnaldo Lucci, a nord e a est con cassa scale salvo altri.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Napoli (NA), al corso Arnaldo Lucci n. 96, scala B, piano 7, interno 13.

Il suddetto bene confina a sud, in proiezione, con corso Arnaldo Lucci, a nord e a est con cassa scale salvo altri.

Lo stabile, di cui è parte il cespite staggito, si trova in un contesto residenziale e commerciale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

L'edificio, di cui è parte il cespite, è costituito da una costruzione, composta da n° 9 piani fuori terra in struttura in c.a..

Al bene de quo si accede dalla porta posta, sul pianerottolo del piano settimo, a destra per chi sale le scale.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione buone, è rivestita da intonaco per civili abitazioni.

L'appartamento, in normali condizioni manutentive, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 1 w.c., disimpegno, ripostiglio, n. 3 balconi.
La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres e/o scaglie di marmo.
Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del bagno e della cucina rivestite con piastrelle.
Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in legno.

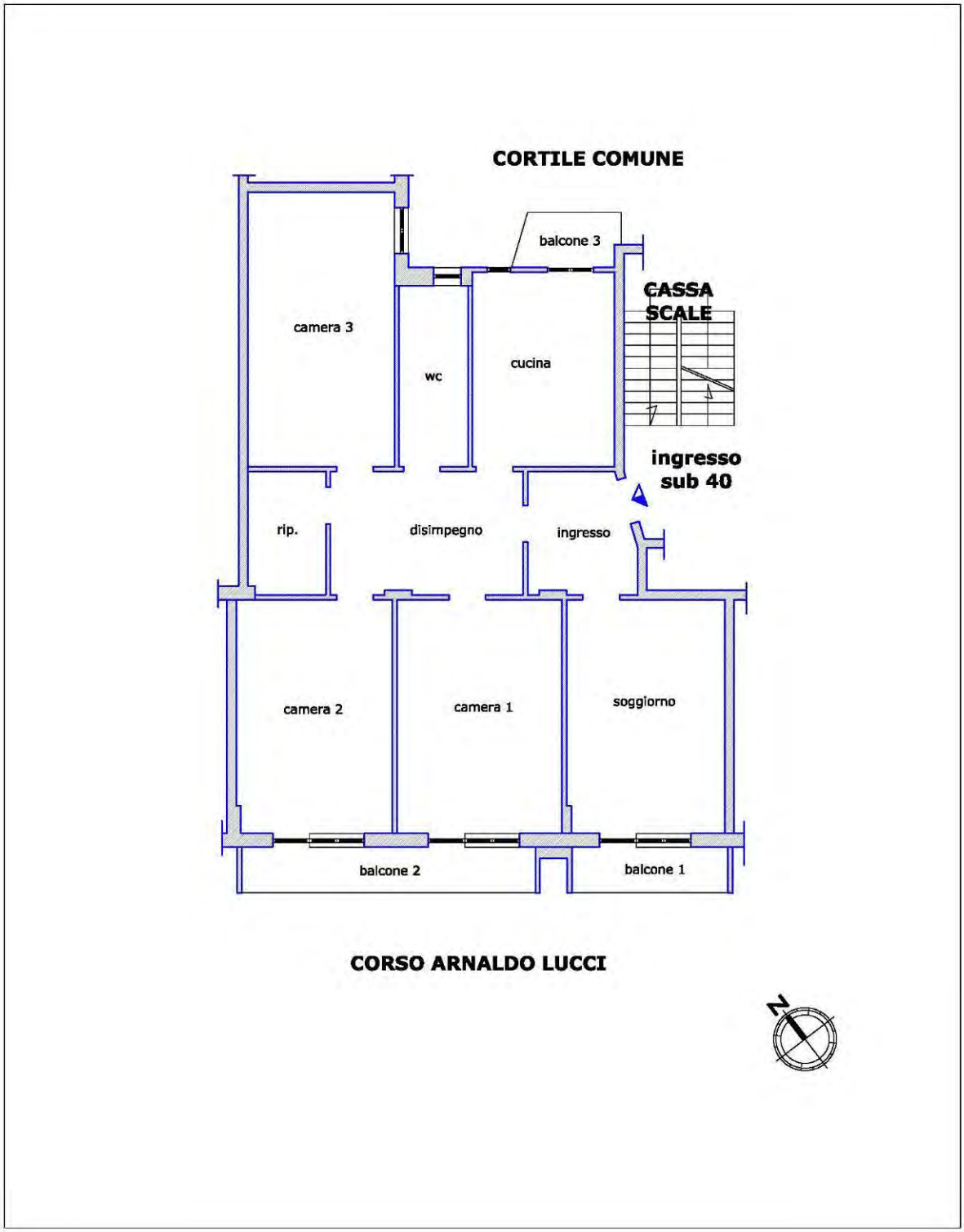
La superficie totale lorda (commerciale), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 126,00 mq, mentre la superficie netta è di circa 114,00 mq, i balconi misurano circa 12,50 mq. L'altezza interna è pari a 3,00 m (per maggiore chiarezza descrittiva, si rimanda alla rappresentazione grafica di cui all'allegato 1).

Per il cespite staggito non risultano attestati di prestazione energetica. (all.9)
Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Individuazione ambienti



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Documentazione fotografica

Foto - 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Foto - 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Foto - 3

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

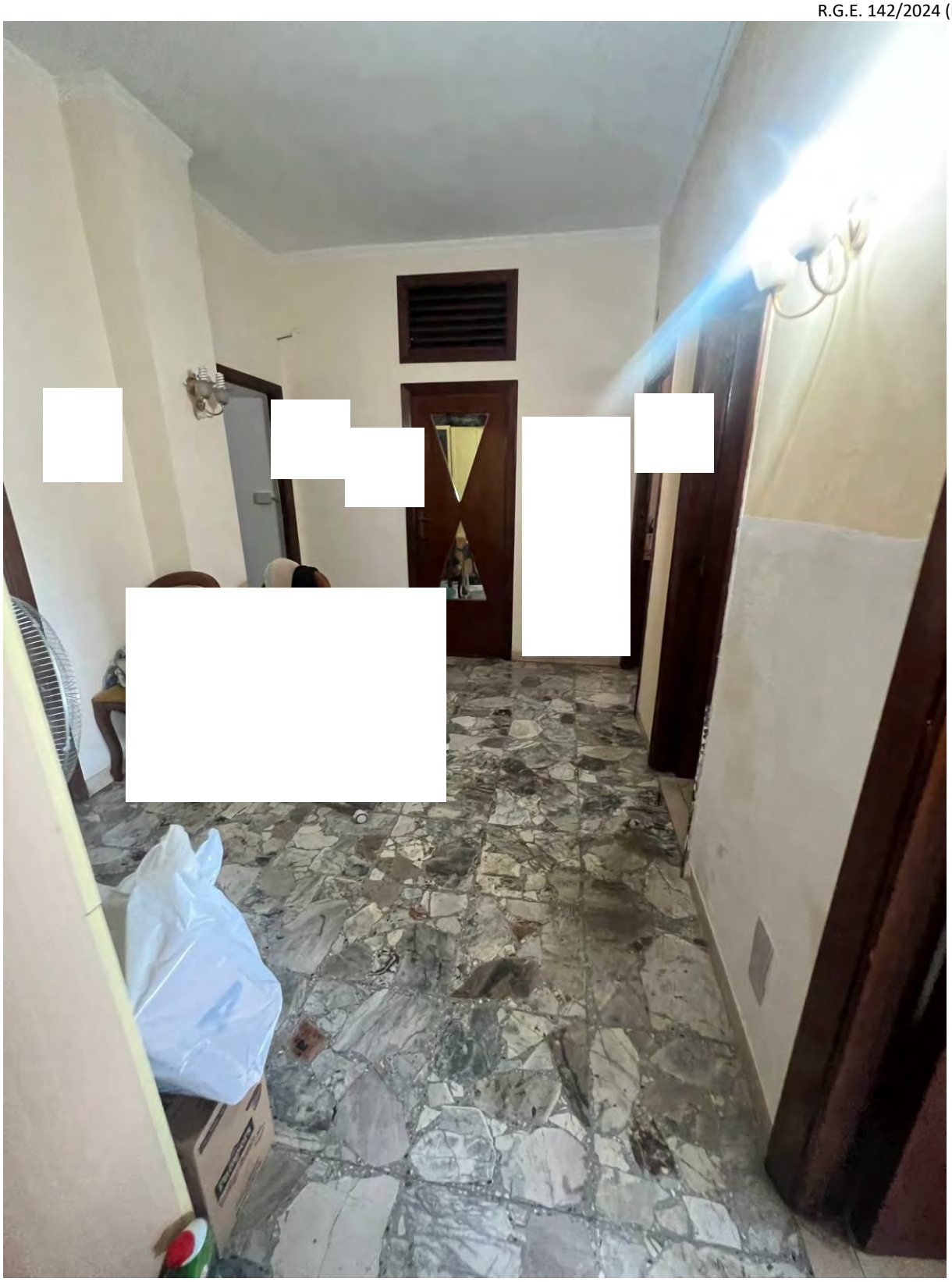


Foto - 4

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

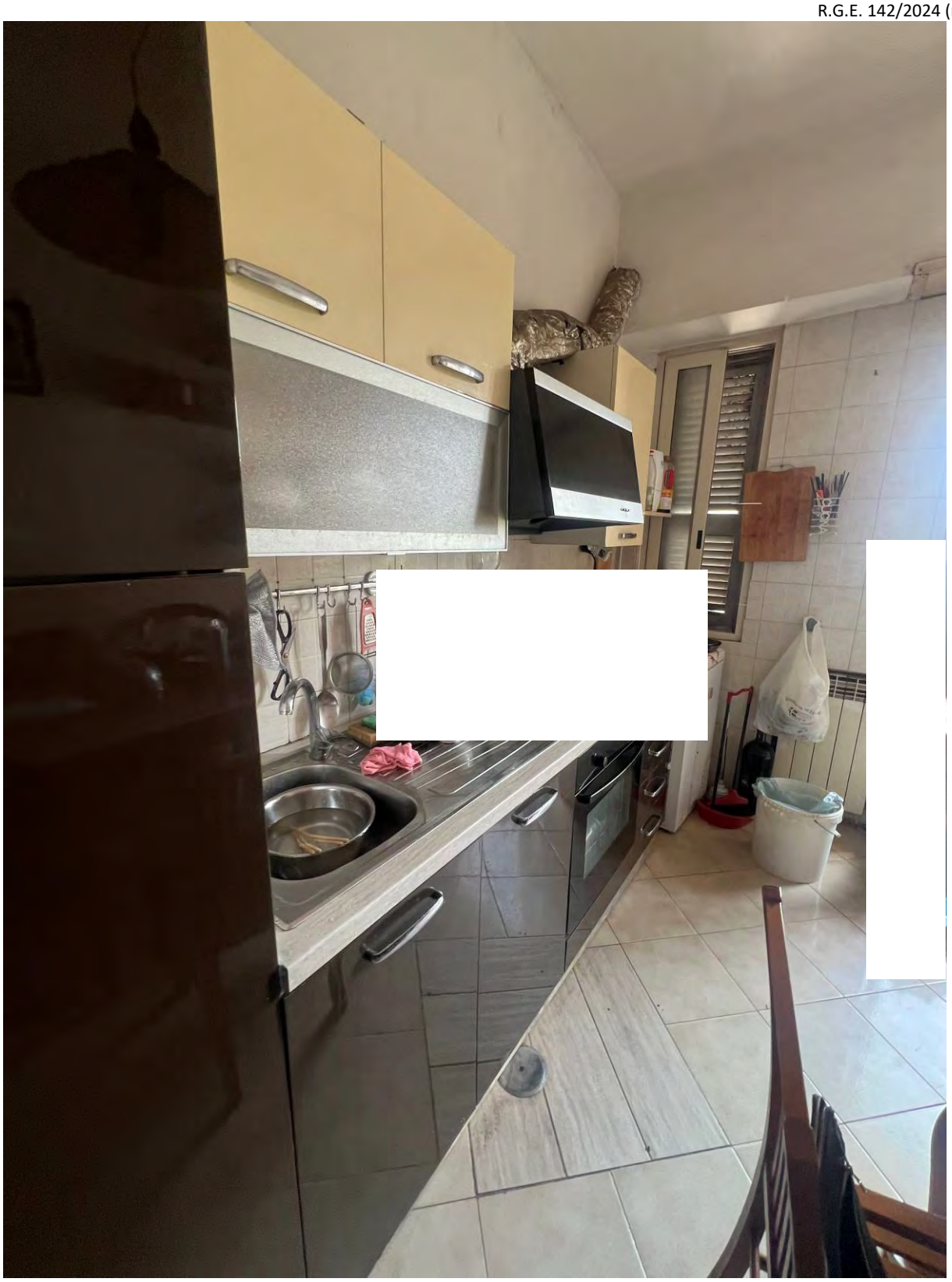


Foto - 5

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Foto - 6

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

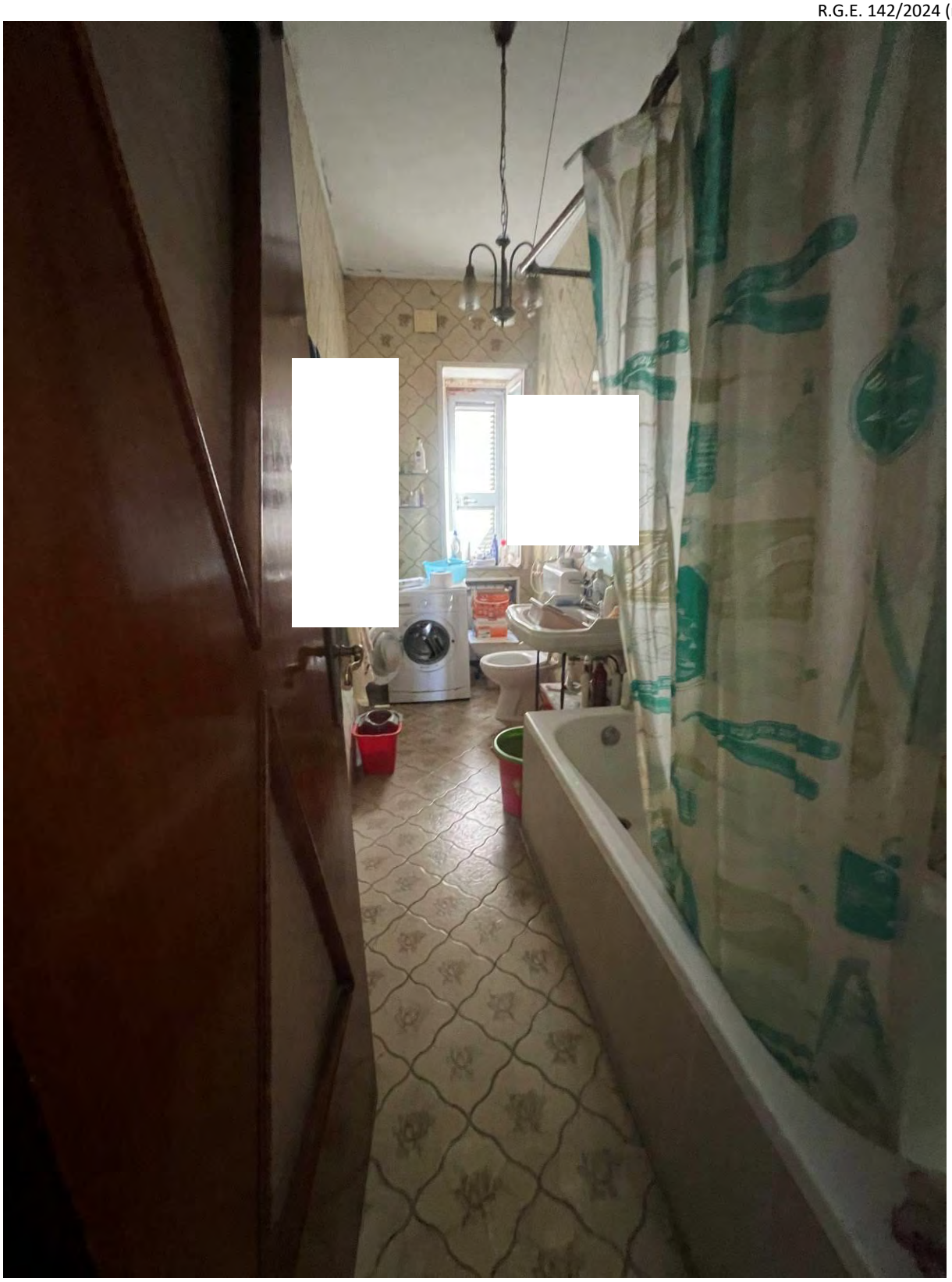


Foto - 7

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

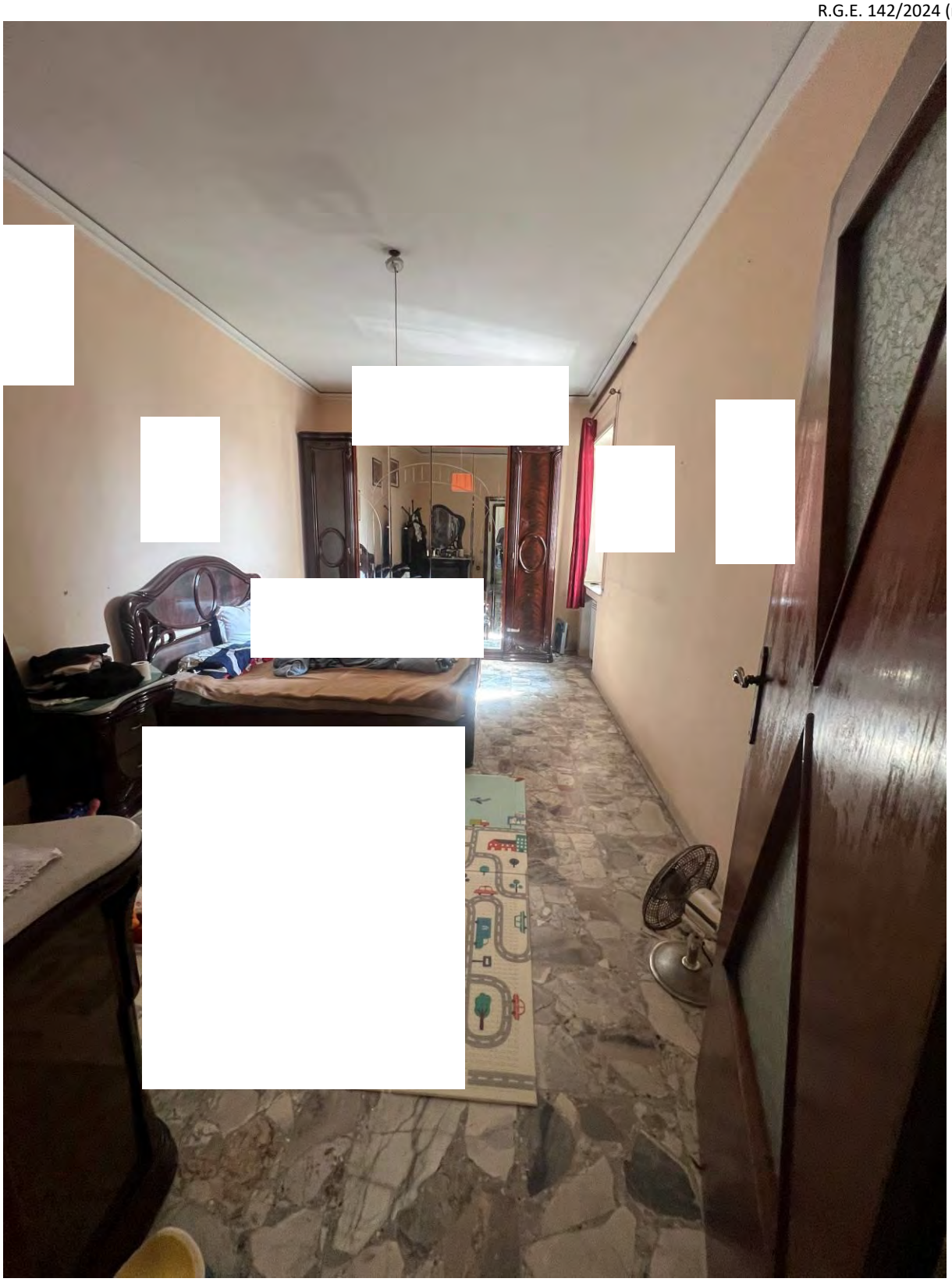


Foto - 8

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Foto - 9

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Foto - 10

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

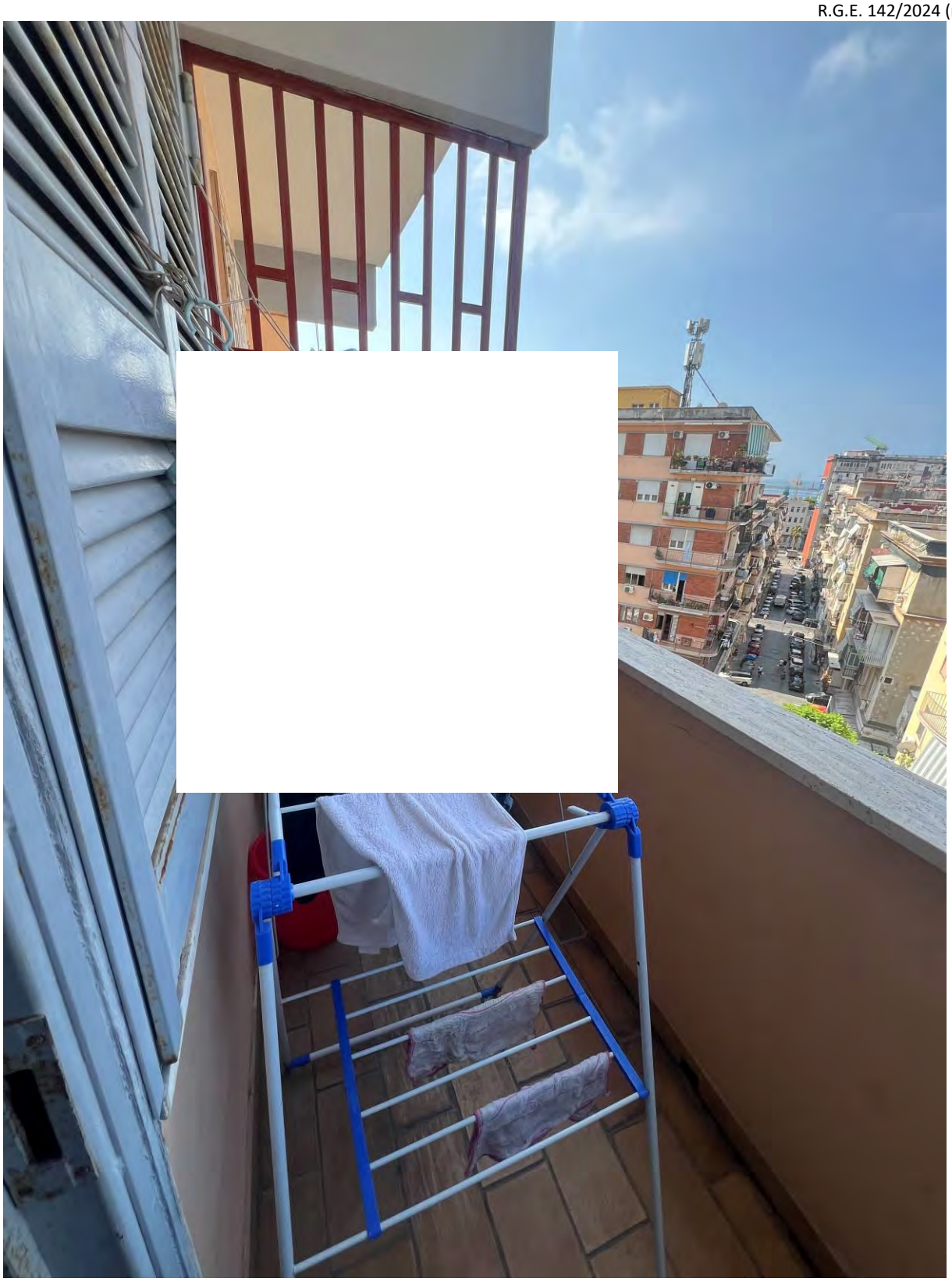


Foto - 11

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Foto - 12

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

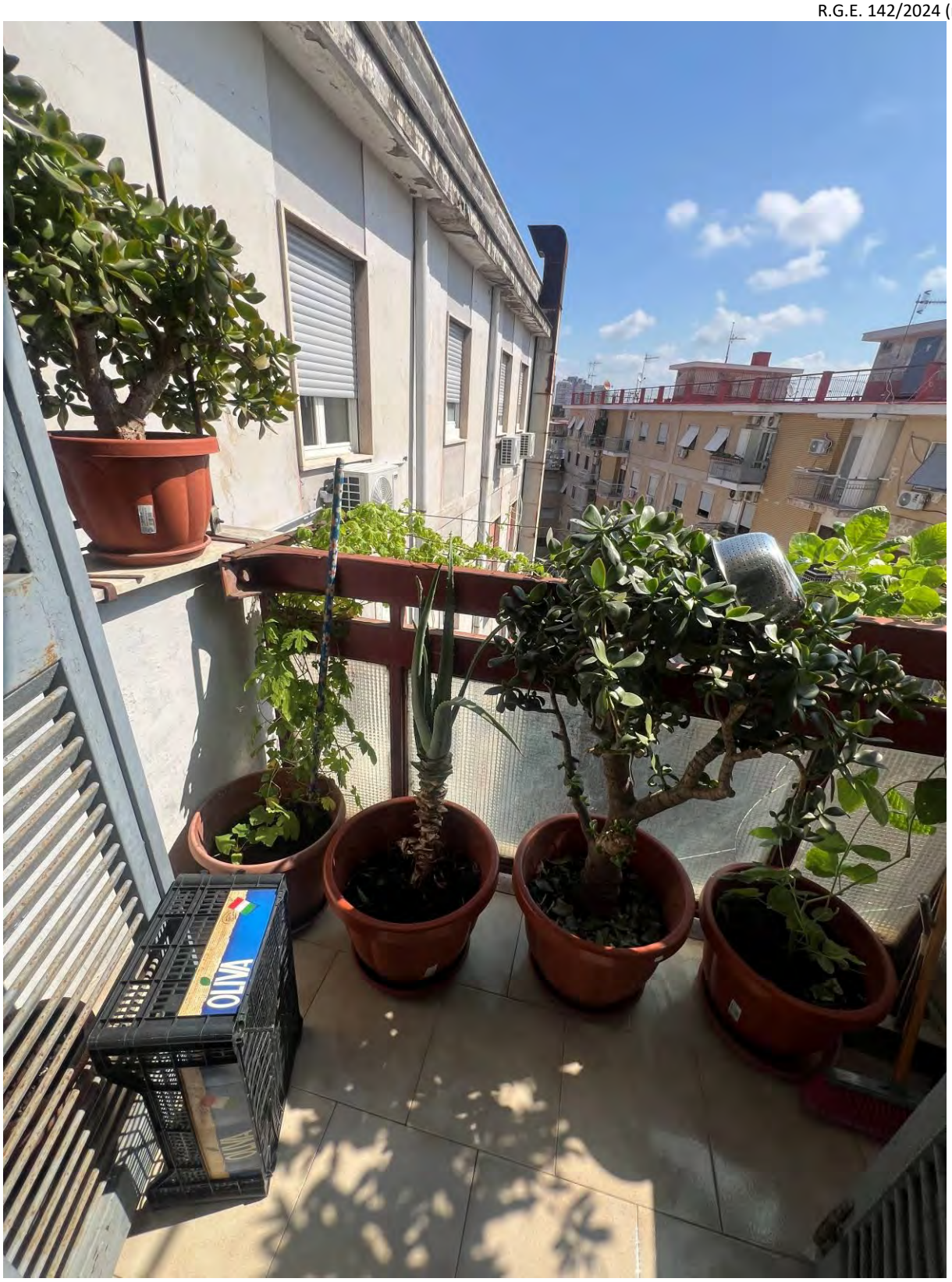


Foto - 13

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

Appartamento identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 40, categoria A/2, zona cens. 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, sup. cat. totale 132 mq escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.057,45 – corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, piano 7, interno 13 (all.3).
Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto storico catastale del bene de quo. (All.3)
Sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con le risultanze catastali.
Il predetto bene, risulta correlato al C.T. del Comune di Napoli al foglio 147 - p.lla 67 (all. 10).

Cronistoria catastale (all. 3)

- Dal 30.06.1987 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. MER, Foglio 4, p.lla 67, sub 40, categoria A/2, zona cens. 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita £ 6.578 – corso Arnaldo Lucci n. 96, scala B, piano 7, interno 13.
  Impianto meccanografico de 30/06/1987

Precedentemente alla partita 148274

- NCEU del Comune di Napoli alla sez. MER, Foglio 4, p.lla 67, sub 40, categoria A/2, zona cens. 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita £ 6.578.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

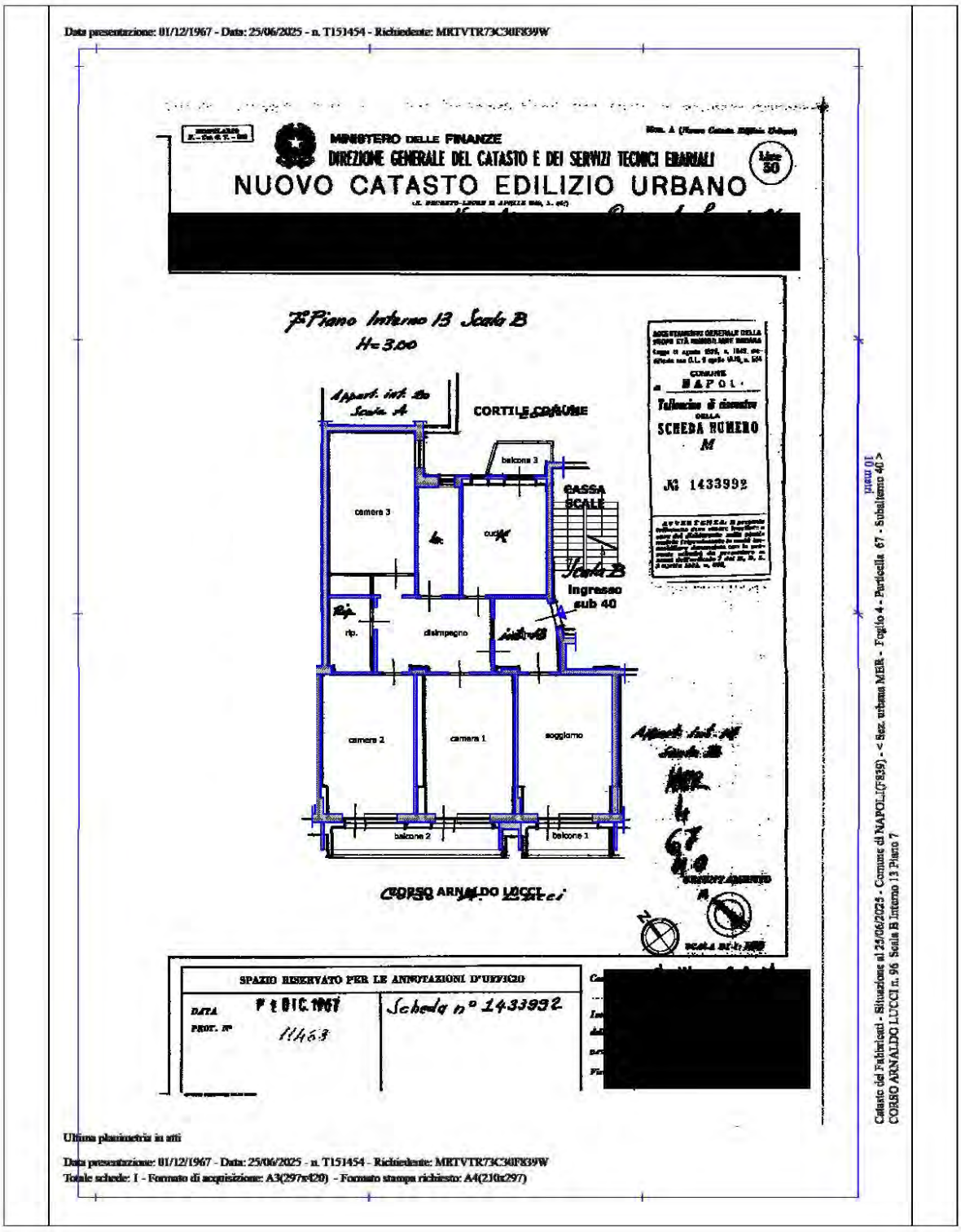
1. Diversa distribuzione interna.

L'aggiudicatario, successivamente alla presentazione dell'eventuale accertamento di conformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale.
Il costo del predetto aggiornamento è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il predetto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

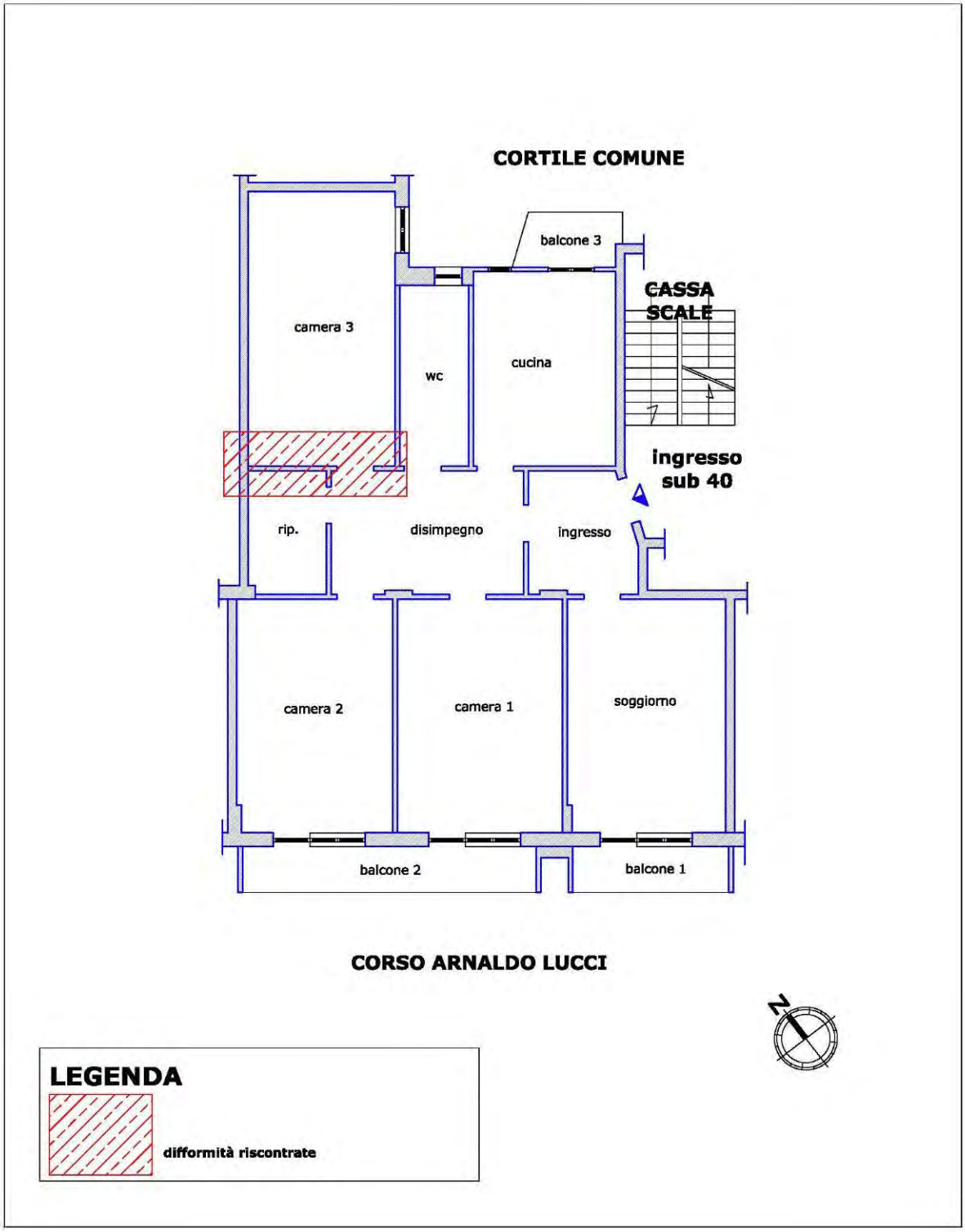
Sovrapposizione planimetria catastale – stato dei luoghi



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Individuazione difformità catastali



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

LOTTO 71: 1000/1000 del diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Napoli, al corso Arnaldo Lucci n. 96, scala B, piano 7, interno 13; è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, n. 3 camere, n. 1 w.c., disimpegno, ripostiglio, n. 3 balconi. Il suddetto bene confina a sud, in proiezione, con corso Arnaldo Lucci, a nord e a est con cassa scale salvo altri; è **riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. MER, foglio 4, p.lla 67, sub 40**, categoria A/2, zona cens. 13, classe 7, consistenza 6,5 vani, sup. cat. totale 132 mq escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 1.057,45 – corso Arnaldo Lucci n.96, scala B, piano 7, interno 13; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in virtù di pratica edilizia 821/63 (licenza edilizia 260/64) e successiva pratica edilizia 822/63 (licenza edilizia 69/64) rilasciata dal Comune di Napoli.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Servizio Sportello Unico Edilizia ha fornito i grafici relativi alla pratica edilizia 821/63 ma non quelli riferiti alla pratica 822/63. (all.5)

L'Esperto ha verificato che lo stato dei luoghi non è conforme ai suddetti grafici per numero, di appartamenti per piano e per prospetto.

La descrizione della consistenza del fabbricato, riportata nella relazione di sopralluogo per l'abitabilità effettuata in data 08.03.1967 e rinvenuta nel fascicolo della predetta pratica edilizia 821/63, corrisponde allo stato dei luoghi sia per numero di appartamenti per piano che per la composizione degli stessi.

Il Dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia ha comunicato, con nota prot. PG/2026/0090090 del 21.01.2026, quanto segue: …. omissis…. "*si comunica che la licenza edilizia n. 69/1964 di cui alla pratica edilizia 822/1963 è stata rilasciata per l'immobile di C.so Arnaldo Lucci n. 96.*

Detta pratica edilizia, tuttavia, al momento non è reperibile e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti.

Non risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità."

Il Dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia ha comunicato, con nota prot. PG/2025/0952471 del 21.10.2025, quanto segue: …. omissis…. "*si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:*
Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.
Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.
Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono state rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati….".

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Il Dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia ha comunicato, con nota prot. PG/2025/949959 del 20.10.2025, quanto segue: …. omissis…. "*si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2025.*"

Il Dirigente del Servizio Condono Edilizio ha comunicato, con nota prot. PG/2025/0984666 del 28.10.2025, quanto segue: …. omissis…. "*si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nelle unità immobiliari indicate nella Sua richiesta.….*".

Il Dirigente del Servizio Antiabusivismo ha comunicato, con nota prot. PG/2025/1164461 del 15.12.2025, quanto segue: …. omissis…. "*si comunica che si è effettuata una ricerca nell'archivio digitalizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi. La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi indicati, non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.*".

Il sottoscritto ha effettuato, constatato l'incertezza derivante dalla mancanza di tutti i grafici afferenti ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di impianto (presentata in data 01.12.1967) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).

L'Esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. Diversa distribuzione interna.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, nota prot. 0023661-P del 23.12.2025, il certificato vincoli riscontrando quanto segue: … omissis…. "*Si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 "le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2, art. 12".*

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

Gli immobili in questione, inoltre, non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il bene de quo, secondo quanto verificato dalla consultazione del P.M.M. del Comune di Napoli, ricade secondo la variante al P.R.G. in:

- zona D - Sottozona Db – "Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi", artt. 35 e 37 delle Norme di attuazione.

PREZZO BASE del LOTTO 71, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà: euro 229.600,00

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi e/o del completamento delle opere mancanti;

- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento condominiale, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato 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 (all.6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio Carlo Tafuri del 06.05.1970 rep. 2900 racc. 173, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 29.05.1970 ai nn. 23282/17127, in favore di
per il diritto di 1/1 di piena proprietà e contro
con sede Napoli per il diritto pari a 1/1 della piena proprietà.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è stato costruito in virtù di pratica edilizia 821/63 (licenza edilizia 260/64) e successiva pratica edilizia 822/63 (licenza edilizia 69/64) rilasciata dal Comune di Napoli.

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi.

Il Servizio Sportello Unico Edilizia ha fornito i grafici relativi alla pratica edilizia 821/63 ma non quelli riferiti alla pratica 822/63.

L'Esperto ha verificato che lo stato dei luoghi non è conforme ai suddetti grafici per numero di appartamenti, per piano e per prospetto.

La descrizione della consistenza del fabbricato, riportata nella relazione di sopralluogo per l'abitabilità effettuata in data 08.03.1967 e rinvenuta nel fascicolo della predetta pratica edilizia 821/63, corrisponde allo stato dei luoghi sia per numero di appartamenti per piano che per la composizione degli stessi.

Il Dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia ha comunicato, con nota prot. PG/2026/0090090 del 21.01.2026, quanto segue (all. 5): …. omissis…. "*si comunica che la licenza edilizia n. 69/1964 di cui alla pratica edilizia 822/1963 è stata rilasciata per l'immobile di C.so Arnaldo Lucci n. 96.*

Detta pratica edilizia, tuttavia, al momento non è reperibile e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti.

Non risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità."

Il Dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia ha comunicato, con nota prot. PG/2025/0952471 del 21.10.2025, quanto segue (all. 5): …. omissis…. "*si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio, si sono avute le seguenti risultanze:*
Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.
Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna: nessuna documentazione rinvenuta.
Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio, non sono state rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati….".

Il Dirigente del Servizio Sportello Unico Edilizia ha comunicato, con nota prot. PG/2025/949959 del 20.10.2025, quanto segue (all. 5): …. omissis…. "*si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2025."*

Il Dirigente del Servizio Condono Edilizio ha comunicato, con nota prot. PG/2025/0984666 del 28.10.2025, quanto segue (all. 5): …. omissis…. "*si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nelle unità immobiliari indicate nella Sua richiesta…..*".

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Il Dirigente del Servizio Antiabusivismo ha comunicato, con nota prot. PG/2025/1164461 del 15.12.2025, quanto segue (all. 5): …. omissis…. "*si comunica che si è effettuata una ricerca nell'archivio digitalizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi. La ricerca ha dato esito NEGATIVO, in quanto ai nominativi e indirizzi indicati, non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.*".

Il sottoscritto ha effettuato, constatato l'incertezza derivante dalla mancanza di tutti i grafici afferenti ai titoli edilizi, una verifica della corrispondenza tra la planimetria catastale di impianto (presentata in data 01.12.1967) e lo stato dei luoghi (art. 9 bis comma I bis D.P.R. 380/01).
L'Esperto ha constatato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di:

1. Diversa distribuzione interna.

La predetta difformità non è stata sanata ed è sanabile ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. 380/01. La sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle opere illegittime, compreso le spese tecniche e diritti di segreteria, è forfettariamente calcolato nella misura di € 2.500,00.

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, nota prot. 0023661-P del 23.12.2025, il certificato vincoli riscontrando quanto segue (all. 4): … omissis…. "*Si attesta che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 "le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, sono sottoposte alle disposizioni della Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2, art. 12".*
Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.
Gli immobili in questione, inoltre, non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004".

Il bene de quo, secondo quanto verificato dalla consultazione del P.M.M. del Comune di Napoli, ricade secondo la variante al P.R.G. in (all. 4):
- zona D - Sottozona Db – "Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi", artt. 35 e 37 delle Norme di attuazione.

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

L'immobile de quo risulta occupato dalla sig.ra (all.9).

L'occupante ha fornito, in sede di accesso, copia del contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 15.12.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 1 in data 23.01.2023 al n. 001228 serie 3T, con durata dal 15.12.2022 al 14.12.2026.
Il canone annuo locativo è di € 8.640,00. (all. 11)

Il predetto contratto non è opponibile alla procedura de qua.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti le presenti procedure espropriative sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota. (all.7)
b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato. (all.7)
c) Non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici ed ambientali. (all.4)
e) Risulta costituito il condominio. (all.12)
f) Non risultano atti impositivi di servitù. (all. 6-7)
g) Risulta, per il bene de quo, la trascrizione del seguente atto (all.7):
TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 25015 Registro Generale 35976 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934 ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPRENSORIO CONSORTILE

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

1) Non risultano Domande giudiziali. (all.7)
2) Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. (all. 4-7)
3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale, per l'immobile de quo, di assegnazione al coniuge della casa coniugale. (all.8)
4) Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale. (all. 4-7)
5) Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. (all. 4)
6) Risulta, per il bene de quo, la trascrizione del seguente atto (all.7):

TRASCRIZIONE del 05/12/2013 - Registro Particolare 25015 Registro Generale 35976 Pubblico ufficiale REGIONE CAMPANIA Repertorio 4984 del 13/09/1934 ATTO AMMINISTRATIVO - DELIMITAZIONE DEI PERIMETRI DI CONTRIBUENZA DI UN COMPRENSORIO CONSORTILE

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

1) ISCRIZIONE del 06/07/2020 - Registro Particolare 2072 Registro Generale 14027 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 14514 del 18/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da CONTRIBUTO DI ASSEGNO FAMILIARE
2) TRASCRIZIONE del 22/09/2020 - Registro Particolare 15050 Registro Generale 21068 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 2249 del 27/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3) TRASCRIZIONE del 02/04/2024 - Registro Particolare 7437 Registro Generale 9474 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 3547 del 23/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

Il bene de quo non ricade su suolo demaniale. (all. 4)

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. (all.4)

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

L'amministratore p.t. ha comunicato, a mezzo mail in data 31.10.2025, quanto segue (all.12):

"*…. 1) allego regolamento condominiale*
2) le quote condominiale della proprietà sono le seguenti
B13 euro 260,00 bimestrale. immobile locato al sig
Le morosità sono le seguenti
B13
ordinario 2025 euro 1040,00
cong 2024 euro 16,12
cong. 2023 euro 269,17
cong. 2019 euro 200,01
cong 2017 euro 83,60.
Spese straordinarie deliberate con verbale del 29.10.2025 lavori ascensore scala A per euro 5600,00 il riparto le sarà inviato appena sarà redatto."

L'Esperto evidenzia che l'importo, per la morosità degli oneri ordinari dell'anno in corso (pari a € 1.040,00) e di quello precedente (pari a € 16,12), sarà detratto dal valore di stima del cespite.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.
Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.
In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2025.
FONTI: cfr. all.13

Parametri di mercato per immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	**MINIMO 1.400,00 €/mq.**	**MASSIMO 2.150,00 €/mq**	**PAR. UTILIZZATO 2.000,00 €/mq.**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	**Superficie Commerciale**	**Parametro €/mq**	**Valore**	
Residenziale	**MQ. 126,00**	**€ 2.000,00**	**€**	**252.000,00**
Balconi	**MQ. 12,50**	**€ 660,00**	**€**	**8.250,00**
	TOTALE		**€**	**260.250,00**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -11,75%.
Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-11,75%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-1,34%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5,00%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (-0,41%)

Il valore di stima del LOTTO 71, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, è pari a € 229.600,00.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a

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

Il cespite è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

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

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha acquisito l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali (all. 8), del soggetto esecutato, riscontrando quanto segue:

- la sig.ra ha contratto matrimonio a Napoli in data 18.03.1962 con il sig.

  ANNOTAZIONI: nessuna

L'Esperto evidenzia che:
- il sig. è deceduto in data 16.04.2006;
- la sig. deceduta in data 16.09.2024.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill. mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Napoli, 03.05.2026

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

Firmato Da: MERITO VITTORIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 518a7a