

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MANUELA GRANATA

PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA

e per essa

CONTRO

R.G. 468/2024

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 20 febbraio 2026

TRIBUNALE DI NAPOLI

**SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MANUELA GRANATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA**

e per essa

CONTRO

**R.G. 468/2024
PERIZIA IMMOBILIARE**

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Manuela Granata, nel procedimento indicato in epigrafe ed accettato con giuramento di rito in data 15.9.2025, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 13.9.2024 al Registro Generale n. 26183 Registro Particolare n. 20298, in danno di

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, come da nota di trascrizione:

- Abitazione alla via delle Puglie n.230 in NCEU Sezione PON foglio 2 - p.lla 84 - sub 34 - cat. A/3 - piano 4 – consistenza 4,5 vani.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminato lo stato dei luoghi, il compendio immobiliare costituito da un unico immobile non divisibile in natura, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO** ubicato in Napoli, alla via Nazionale delle Puglie n.230, ubicato al quarto piano, int. 21, con accesso dalla terza porta a sinistra percorrendo il ballatoio comune, composto da ingresso, tre camere, cucina, corridoio ed un bagno.

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

- Sezione PON - Foglio 2 - p.lla 84 - sub 34 – categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 74 mq (Totale escluse aree scoperte 72.00 mq) – Rendita €218,46 – Indirizzo catastale VIA DELLE PUGLIE n. 230 - Piano 4 – int. 21.

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO
in Napoli, via Nazionale delle Puglie n.230 – piano quarto

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge

- la signora _____ ha contratto matrimonio in data 10.1.2009, successivamente all'acquisto del bene pignorato, in regime di separazione dei beni;
- il sig. _____ ha contratto matrimonio in data 6.7.2015, successivamente all'acquisto del bene pignorato, in regime di separazione dei beni.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come

riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Formazione dei Lotti

Esaminato lo stato dei luoghi, il compendio immobiliare costituito da un unico immobile non divisibile in natura, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO** ubicato in Napoli, alla via Nazionale delle Puglie n.230, ubicato al quarto piano, int. 21, con accesso dalla terza porta a sinistra percorrendo il ballatoio comune, composto da ingresso, tre camere, cucina, corridoio ed un bagno.

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quella in titolarità agli esecutati, in virtù di atto di compravendita per notaio dott.ssa Concetta Palermi del 9.5.2006, rep. 220601, raccolta 19946, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 16.5.2006 ai nn.21268/9511 (cfr. Allegato 5 - doc. 1). Riguardo all'ulteriore provenienza al ventennio si dettaglierà al quesito n.5.

Dati catastali attuali

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. di Napoli (Na) come di seguito:

- Sezione PON - Foglio 2 - p.la 84 - sub 34 – categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 74 mq (Totale escluse aree scoperte 72.00 mq) – Rendita

€218,46 – Indirizzo catastale VIA DELLE PUGLIE n. 230 - Piano 4 – int. 21, intestato a
per 1/2

della proprietà e

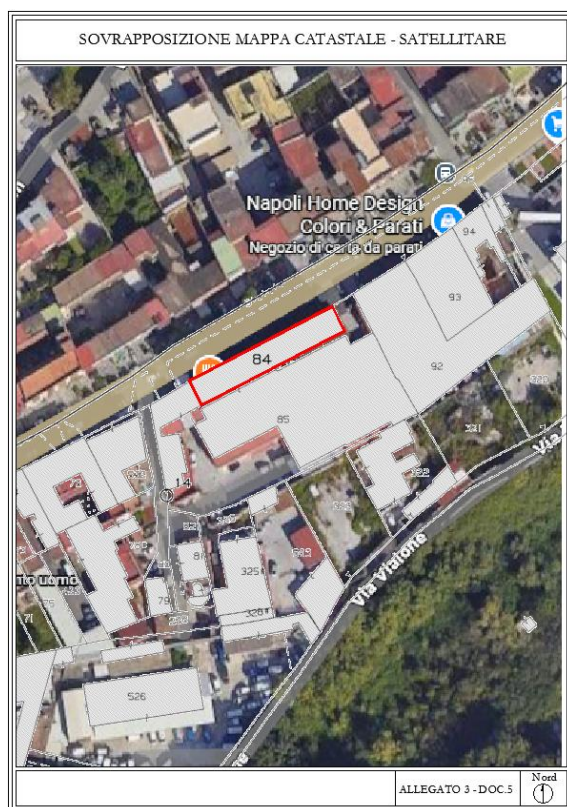
per 1/2 della proprietà.

Si rappresenta che nella visura catastale sono erroneamente indicati il luogo di nascita dell'esecutata ed il suo codice fiscale. L'esecutata infatti, come risulta dal certificato di nascita acquisito dalla scrivente (cfr. Allegato 6 – doc.3), è nata a San Giorgio a Cremano (Na) e non a Napoli, come invece indicato nella visura catastale ed il suo codice fiscale corretto è il seguente in luogo di quello erroneamente indicato in visura.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e successivamente alla trascrizione del pignoramento, non vi sono state variazioni.

Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 – doc.5) e ha verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel foglio di mappa catastale.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale-satellitare

Confini

L'immobile confina a nord con via Nazionale delle Puglie, a sud con ballatoio comune d'accesso, ad est con immobile di proprietà aliena int. 22, ad ovest con immobile di proprietà aliena int. 20.

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.

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è ubicato in Napoli, alla via Nazionale delle Puglie, a ridosso di via della Stadera, nelle vicinanze dell'Aeroporto Internazionale di Napoli, in una zona ad alta

densità abitativa e ben servita dalla viabilità pubblica su gomma. Il fabbricato in cui è ubicato il cespite in oggetto si trova in discrete condizioni di manutenzione, è privo di ascensore ed è costituito da cinque livelli fuori terra. Dall'ingresso al civ. n. 230 si accede in un piccolo androne dal quale si diparte la rampa scala condominiale che conduce al quarto ed ultimo piano al quale è collocato il cespite pignorato, quest'ultimo raggiungibile attraverso un ballatoio comune esterno rispetto alla rampa scala, aperto, delimitato da una ringhiera e coperto da uno sporto in c.a. Percorrendo il ballatoio comune, l'immobile pignorato è accessibile dalla terza porta sulla sinistra, in un ingresso che disimpegna il bagno ed il corridoio che distribuisce la cucina e le camere.

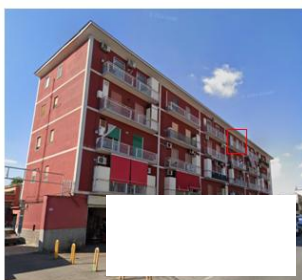


Foto n. 1 - Fabbriato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Androne del fabbricato

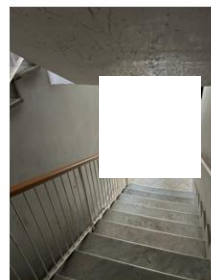


Foto n. 5 - Vano scala



Foto n. 2 - Fabbriato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 4 - Androne del fabbricato



Foto n. 6 - Vano scala

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 7 - Vano scala

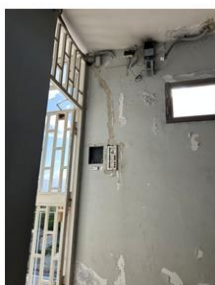


Foto n. 9 - Vano scala



Foto n. 11 - Ballatoio comune d'accesso - accesso all'immobile pignorato

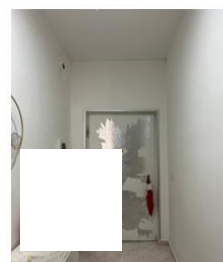


Foto n. 13 - Ingresso



Foto n. 8 - Vano scala



Foto n. 10 - Ballatoio comune d'accesso



Foto n. 12 - Ballatoio comune d'accesso - accesso all'immobile pignorato

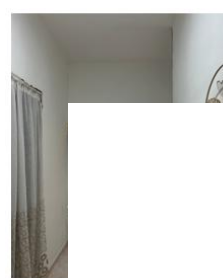


Foto n. 14 - Ingresso

Estratto del repertorio fotografico

La camera n.1 è tinteggiata alle pareti di colore bianco ad eccezione di una parete rivestita con parato decorato con colori nero e dorato, è dotata di una porta finestra che da accesso al balcone che prospetta su via Nazionale delle Puglie e l'angolo tra pareti e soffitto è rifinito con una cornice bianca modanata.

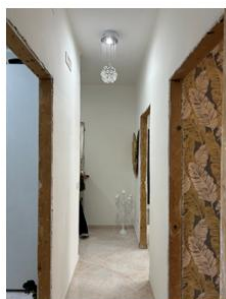


Foto n. 25 - Corridoio

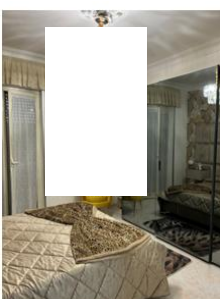


Foto n. 27 - Camera n.1



Foto n. 29 - Camera n.1



Foto n. 26 - Camera n.1

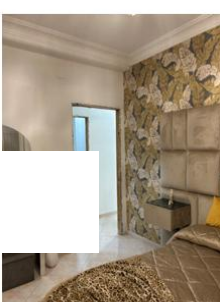


Foto n. 28 - Camera n.1

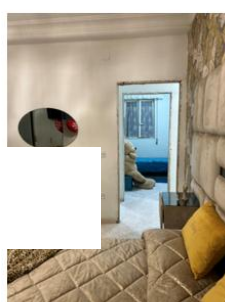


Foto n. 30 - Camera n.1

Estratto del repertorio fotografico

La camera n.2 e la camera n.3, sono tinteggiate alle pareti di colore grigio chiaro e sono dotate di finestra assicurata con cancellata in ferro, con affaccio sul ballatoio comune d'accesso.

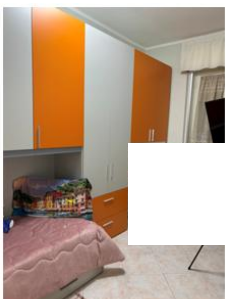


Foto n. 31 - Camera n.2

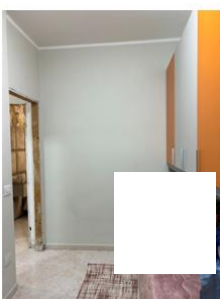


Foto n. 33 - Camera n.2



Foto n. 35 - Camera n.3

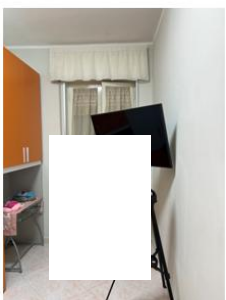


Foto n. 32 - Camera n.2

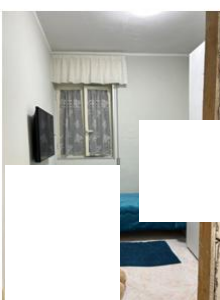


Foto n. 34 - Camera n.3

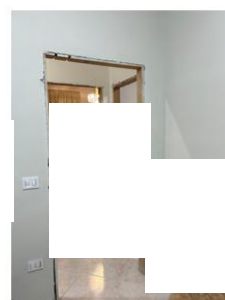


Foto n. 36 - Camera n.3

Estratto del repertorio fotografico

La cucina abitabile è tinteggiata alle pareti di colore bianco ad eccezione della parete rivestita con parato decorato con colori nero e dorato e di parte della zona lavorazione rivestita con lastre in marmo di colore nero con venature bianche e dorate, è dotata di una porta finestra che da accesso al balcone che prospetta su via Nazionale delle Puglie, l'angolo tra pareti e soffitto è rifinito con una cornice bianca modanata ed i faretti per l'illuminazione sono collocati nella controsoffittatura che occupa la parte centrale del soffitto.



Foto n. 15 - Cucina

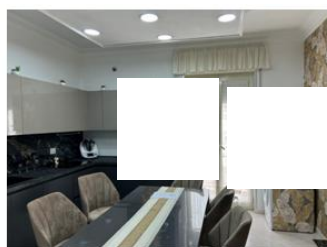


Foto n. 17 - Cucina



Foto n. 19 - Cucina

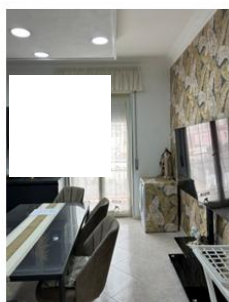


Foto n. 16 - Cucina



Foto n. 18 - Cucina

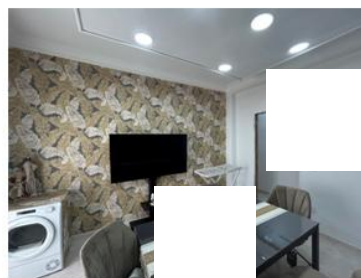


Foto n. 20 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 21 - Cucina



Foto n. 22 - Balcone



Foto n. 23 - Balcone

Estratto del repertorio fotografico

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e doccia, è rivestito a parete, non per tutta l'altezza, con mattonelle di colore beige intervallate da mattonelle ad effetto mosaico, è dotato di finestra assicurata con cancellata in ferro, con affaccio sul ballatoio comune d'accesso ed è pavimentato con mattonelle di colore beige.



Foto n. 37 - Bagno



Foto n. 39 - Bagno



Foto n. 38 - Bagno



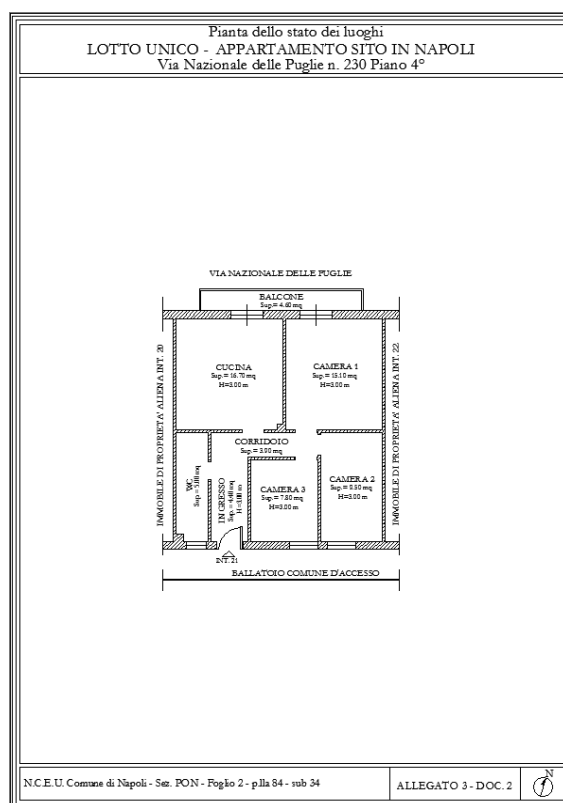
Foto n. 40 - Bagno

Estratto del repertorio fotografico

L'intero appartamento si trova in ottime condizioni di manutenzione, solo a soffitto nel bagno si rinviene un rappezzo di stuccatura, le finiture sono di livello medio, gli infissi sono in alluminio assicurati con avvolgibili in pvc, è privo delle porte interne, è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia alimentata a gas posta sul balcone.

Gli impianti idrici ed elettrici appaiono di recente fattura ma non è stata fornita la certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i., che potrà essere acquisita con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'attestato di prestazione energetica relativo all'appartamento potrà essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica termica).



Rilievo stato dei luoghi

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

APPARTAMENTO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Ingresso	4	Residenziale	4.40 mq	1,00	4.40 mq
Cucina	4	Residenziale	16.70 mq	1,00	16.70 mq
Camera 1	4	Residenziale	15.10 mq	1,00	15.10 mq
Camera 2	4	Residenziale	9.50 mq	1,00	9.50 mq
Camera 3	4	Residenziale	7.80 mq	1,00	7.80 mq
Corridoio	4	Residenziale	3.90 mq	1,00	3.90 mq
Bagno	4	Residenziale	5.00 mq	1,00	5.00 mq
Tot. sup. netta			62.40 mq		
Balcone	4		4.60 mq	0,25	1.10 mq

La superficie complessiva netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 62.00 mq, la superficie del balcone è pari a 4.60 mq, la superficie commerciale è pari a 71.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari, arrotondata, a **71.00 mq** data dalla somma di:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento, pari a 70.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $4.60 \text{ mq} \times 0.25 = \underline{1.10 \text{ mq}}$.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

Dati catastali attuali

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

- Sezione PON - Foglio 2 - p.lla 84 - sub 34 – categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 74 mq (Totale escluse aree scoperte 72.00 mq) – Rendita €218,46 – Indirizzo catastale VIA DELLE PUGLIE n. 230 - Piano 4 – int. 21 intestato a
per 1/2

della proprietà e

per 1/2 della proprietà.

Si rappresenta che nella visura catastale sono erroneamente indicati il luogo di nascita dell'esecutata ed il suo codice fiscale. L'esecutata infatti, come risulta dal certificato di nascita acquisito dalla scrivente (cfr. Allegato 6 – doc.3), è nata a

e non a Napoli, come invece indicato nella visura catastale ed il suo codice fiscale corretto è il seguente in luogo di quello erroneamente indicato in visura.

Storia catastale

Il cespite pignorato è identificato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1).

La planimetria catastale è stata depositata il 18.1.1957 (cfr. Allegato 2 – doc.2).

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche catastali.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato in NCT del comune di Napoli al foglio 61 p.lla 84.

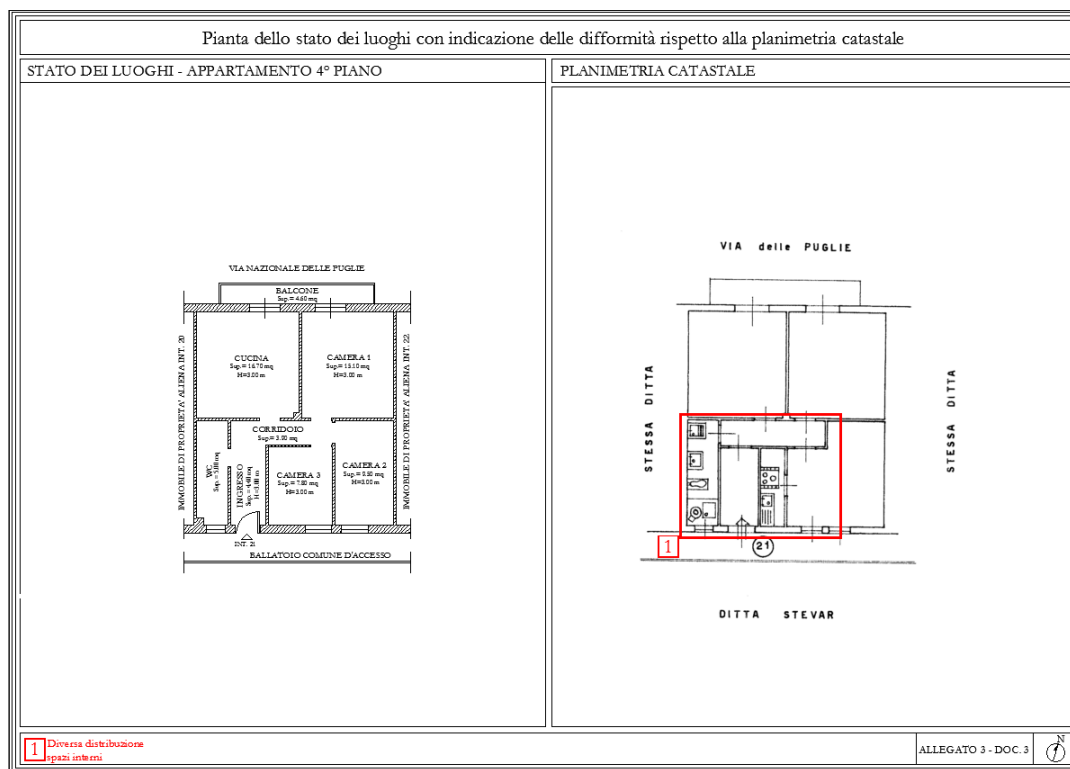
Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

Nell'atto di compravendita a favore degli esecutati e negli atti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato veniva individuato con i medesimi dati catastali che lo identificano ancora oggi.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si sono rinvenute le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

1) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica di cui si dettaglierà in seguito, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in __ alla via __ n. __, piano __ int. __; è composto da __, confina con __ a sud, con __ a nord, con __ ad ovest, con __ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di __ al foglio ____, p.lla __ (ex p.lla __ o già scheda __), sub __; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a __); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del ____, cui è

conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a ____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme ____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il ____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona ____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà di **APPARTAMENTO** ubicato in Napoli, alla via Nazionale delle Puglie n.230, ubicato al quarto piano, int. 21, con accesso dalla terza porta a sinistra percorrendo il ballatoio comune, composto da ingresso, tre camere, cucina, corridoio ed un bagno. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sezione PON - Foglio 2 - p.lla 84 - sub 34 – categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 74 mq (Totale escluse aree scoperte 72.00 mq) – Rendita €218,46 – Indirizzo catastale VIA DELLE PUGLIE n. 230 - Piano 4 – int. 21.

L'immobile confina a nord con via Nazionale delle Puglie, a sud con ballatoio comune d'accesso, ad est con immobile di proprietà aliena int. 22, ad ovest con immobile di proprietà aliena int. 20.

La superficie complessiva netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 62.00 mq, la superficie del balcone è pari a 4.60 mq, la superficie commerciale è pari a 71.00 mq.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si sono rinvenute le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Area Urbanistica certifica che per il fabbricato alla via Nazionale delle Puglie n.230 è stata rinvenuta esclusivamente la pratica edilizia per abitabilità n. 289/1960, agli atti della quale si sono rinvenuti: provvedimento di licenza edilizia n.359 prat. n. 770/1949 del 8.7.1950 (con esclusione dei grafici); provvedimento di variante n. 1043 prot. 742/52 del 15.11.1955 della licenza edilizia rilasciata alla _____ il 8.7.1950 n.359 (con esclusione dei grafici); richiesta di abitabilità (non rilasciata) pratica n. 289/60. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2026. In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli, gli Uffici

hanno certificato che non vi sono né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'unico grafico di progetto datato 31.7.1952 (con riferimento, sul frontespizio, alla pratica n. 742/1952) rinvenuto nel fascicolo di abitabilità n. 289/1960, relativo alla sopraelevazione dell'edificio esistente, sono emerse le seguenti difformità: Modifica delle facciate; Diversa distribuzione degli spazi interni.

Per la difformità al punto 1) non è possibile, allo stato attuale, non essendo stati forniti dall'UTC i grafici allegati alla licenza edilizia n.359/50 ed alla variante n. 1043/52 approvata, valutare se lo stato dei luoghi rinvenuto, con riguardo alla modifica delle facciate che ha interessato l'intero fabbricato (difformità che si riscontra nell'unico grafico citato allegato al fascicolo rinvenuto), sia stato oggetto di variante approvata e pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dello stato dei luoghi rinvenuto, con riguardo alla modifica delle facciate. La difformità al punto 2) potrebbe essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con le pratiche edilizie sopra citate, i cui grafici oggi non sono stati forniti dall'UTC del comune di Napoli. Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria della pratica edilizia citata, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Si specifica inoltre che le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 96.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 13.9.2024, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5):

Il compendio pignorato risulta di piena proprietà di:

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e
per la quota di 1/2
del diritto di proprietà, in virtù di atto di compravendita per notaio dott.ssa Concetta Palermi del 9.5.2006, rep. 220601, raccolta 19946, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 16.5.2006 ai nn.21268/9511 (cfr. Allegato 5 - doc. 1) da potere

NOTE

- Nel titolo si legge *“La vendita è fatta ... con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato qui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell’articolo 1117 c.c., con esclusione del terrazzo di copertura, della casa del portiere, e del ripostiglio al piano ammezzato”*.
- Sia nel titolo che nella nota di trascrizione, sono erroneamente indicati il luogo di nascita dell’esecutata ed il suo codice fiscale. L’esecutata, come risulta dal certificato di nascita acquisito dalla scrivente (cfr. Allegato 6 – doc.3), è nata a e non a Napoli, come invece indicato nel titolo e nella nota di trascrizione.

Quanto alla più remota provenienza:

Alla sig.ra sopra detta, l’immobile era pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio dott. Enrico Marra del 3.4.2001, rep. 54538, raccolta 11928, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.4.2001 ai nn.7567/5215 (cfr. Allegato 5 - doc. 2) da potere

NOTE

Nel titolo si legge *“Quanto in oggetto è venduto ... con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge ... con esclusione del terrazzo di copertura, casa del portiere e ripostiglio al piano ammezzato”*.

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 pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti

autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

- ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

- zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- Tavola 14 - aree di interesse archeologico - Art. 58
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile.
- Proposta PTC Art. 51- Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Aree e componenti d'interesse urbano

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Area Urbanistica certifica (cfr. Allegato 1 – doc.1) che per il fabbricato alla via Nazionale delle Puglie n.230 è stata rinvenuta pratica edilizia per abitabilità n. 289/1960. Agli atti della pratica n. 289/1960 si è rinvenuta la seguente documentazione (cfr. Allegato 7):

- Provvedimento di licenza edilizia n.359 prat. n. 770/1949 del 8.7.1950 (con esclusione dei grafici), rilasciata alla _____ per costruire uno stabilimento industriale per la

lavorazione del legno, composto di due corpi di fabbrica, uno di due piani e scantinato ed il secondo di solo piano terreno, su di un suolo lungo la via delle Puglie in Ponticelli;

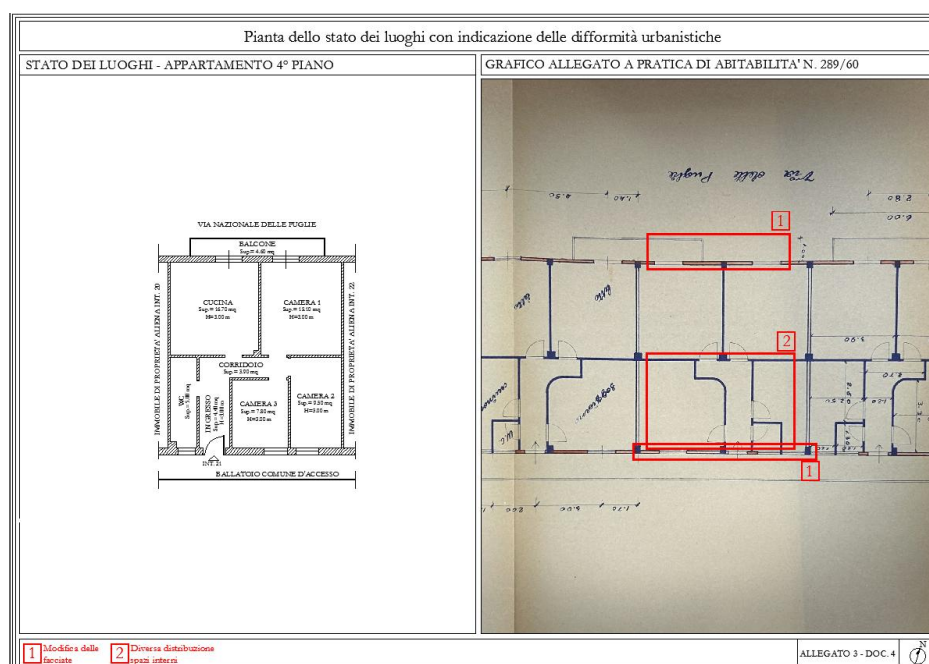
- Provvedimento di variante n. 1043 prot. 742/52 del 15.11.1955 (con esclusione dei grafici) della licenza edilizia rilasciata alla _____ il 8.7.1950 n.359, per la costruzione di due corpi di fabbrica paralleli;
- Richiesta di licenza di abitabilità (abitabilità non rilasciata) n. 289/60 per il fabbricato di 5 piani (compreso il terraneo);
- Grafico di progetto del nuovo stabilimento Nemus spa per la lavorazione del legno in via delle Puglie datato 18.11.1952;
- Grafico di progetto datato 31.7.1952 (con riferimento, sul frontespizio, alla pratica n.742/1952) della sopraelevazione sull'edificio anteriore dello stabilimento Nemus spa per la lavorazione del legno in via delle Puglie.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni dal 2010 al 2026 (cfr. Allegato 1 - doc.2).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.3, doc.4), gli Uffici hanno certificato che non vi sono né istanze di condono né contenziosi amministrativi riguardanti l'immobile pignorato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'unico grafico di progetto rinvenuto nel fascicolo di abitabilità n. 289/1960, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Modifica delle facciate;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche

La difformità al punto 1) non riguarda il solo immobile pignorato ma l'intera facciata su via Nazionale delle Puglie e l'intera facciata posteriore. A tale riguardo, si rappresenta che agli atti dell'UTC si è rinvenuta esclusivamente la pratica per richiesta di abitabilità n. 289/1960 e non le pratiche con i relativi grafici riguardanti le originarie licenze edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato. Nel fascicolo per la richiesta di abitabilità si sono rinvenute infatti, esclusivamente i due provvedimenti della licenza edilizia n.359 prat. n. 770/1949 del 8.7.1950 (con esclusione dei grafici) e della variante n. 1043 prot. 742/52 del 15.11.1955 (con esclusione dei grafici) e due grafici di progetto. Dal grafico datato 31.7.1952, relativo alla sopraelevazione sull'edificio anteriore allo stabilimento per la lavorazione del legno in via delle Puglie, si rileva l'avvenuta modifica delle facciate anteriore e posteriore. Per la difformità al punto 1) non è possibile, allo stato attuale, non essendo stati forniti dall'UTC i grafici allegati alla licenza edilizia n.359/50 ed alla variante n. 1043/52 approvata, valutare se lo stato dei luoghi rinvenuto, con riguardo alla modifica delle facciate che ha interessato l'intero fabbricato (difformità che si riscontra nell'unico grafico citato allegato al fascicolo rinvenuto), sia stato oggetto di variante approvata e pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dello stato dei luoghi rinvenuto, con riguardo alla modifica delle facciate.

La difformità al punto 2) potrebbe essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 e previa verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con le pratiche edilizie sopra citate, i cui grafici ad oggi, non sono stati forniti dall'UTC del comune di Napoli.

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

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

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

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

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

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

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

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

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, il cespite è occupato dall'esecutata

In seguito a richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate, finalizzata alla ricerca di eventuali contratti di locazione sull'immobile pignorato ad opera dei due soggetti esecutati, si è ricevuto riscontro dall'Ufficio Territoriale di Napoli 2, con il quale l'ufficio attesta che non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti indicati e

dall'Ufficio Territoriale di Napoli 3, con il quale l'ufficio attesta che non risulta registrato alcun contratto di locazione per l'immobile indicato in istanza (cfr. Allegato 1 – doc. 6).

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;

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

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 16.5.2006 Registro Generale 21269 Registro Particolare 8688 per la complessiva somma di € 380.000,00 a fronte di un capitale di € 190.000,00, nascente da atto di mutuo per Notaio Concetta Palermiti del 9.5.2006 repertorio 220602/19947

durata 30 anni

a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

■

per il diritto

di proprietà per la quota di 1/2

immobili: appartamento in Napoli alla via Nazionale delle Puglie n.230 in NCEU del comune di Napoli alla sezione PON Foglio 2 Particella 84 Subalterno 34 categoria A/3

NOTE

Nella nota di iscrizione sono erroneamente indicati il luogo di nascita dell'esecutata

ed il suo codice fiscale. L'esecutata, come risulta dal certificato di nascita acquisito dalla scrivente (Allegato 6 – doc.3), è nata a con il seguente codice fiscale come invece indicato nel titolo e nella nota di trascrizione.

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.9.2024 Registro Generale 26183 Registro Particolare 20298, nascente da atto della Uff. Giud. Corte d'Appello di Napoli del 3.9.2024 repertorio n. 1450

a favore:

per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

■

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

immobili: appartamento in Napoli alla strada provinciale delle Puglie in NCEU del comune di Napoli alla sezione PON Foglio 2 Particella 84 Subalterno 34 categoria A/3

Trascrizioni

Atto Amministrativo - Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.1.2014 Registro Generale 3330 Registro Particolare 1755

a favore di

con

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

grava (tra altri) su: immobile n.1697: appartamento riportato nel NCEU PON Foglio 2 Particella 84 Subalterno 34 categoria A/3 (**immobile pignorato**)

NOTE SULLE FORMALITA'

In sede di ispezioni ipotecarie si è rinvenuta iscrizione di ipoteca volontaria del 9.4.2001 ai nn. 7568/1517 non annotata né di cancellazione né di rinnovazione.

Per le difformità urbanistico-edilizie si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Per le difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 3.

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

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

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito 6).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

L'immobile è inserito in un condominio il cui amministratore protempore, contattato prima per vie brevi in data 13.1.2026 e poi a mezzo mail in data 13.1.2026, con dettagliata richiesta sugli aspetti di natura condominiale (cfr. Allegato 1 – doc.5), nonostante ulteriori successivi solleciti per vie brevi in data 16.2.2026 e 19.2.2026, (prospettando l'imminenza della

scadenza dei termini per la redazione dell'elaborato peritale) e mail del 16.2.2026, non ha ancora fornito le informazioni richieste, né la copia del regolamento di condominio.

Il compendio viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti all'esecutata e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli ai quali si rimanda integralmente.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale,

del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato, come precedentemente determinata è pari arrotondata a 71.00 mq.

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

Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

valore min € 1.600,00 valore max € 2.450,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.600,00

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

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Stadera - 110 mq	€ 180 000,00	€ 153 000,00	€ 1 390,91	€ 1 636,36
N.2- Appartamento - Via Stadera - 70 mq	€ 119 000,00	€ 101 150,00	€ 1 445,00	€ 1 700,00
N.3- Appartamento - Via Stadera - 65 mq	€ 119 000,00	€ 101 150,00	€ 1 556,15	€ 1 830,77
N.4- Appartamento - Via Stadera - 75 mq	€ 189 000,00	€ 160 650,00	€ 2 142,00	€ 2 520,00
Valori medi			€ 1 633,52	€ 1 921,78

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Nazionale delle Puglie, evidenzia valori unitari medi di 1.600,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.900,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

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

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Febbraio 2024 - Zona E30 - 86 mq	€ 175 000,00	€ 2 034,88
N.2- Appartamento Venduto - Aprile 2024 - Zona E30 - 74 mq	€ 80 000,00	€ 1 081,08
N.3- Appartamento Venduto - Aprile 2024 - Zona E30 - 72 mq	€ 110 000,00	€ 1 527,78
N.4- Appartamento Venduto - Luglio 2024 - Zona E30 - 74 mq	€ 115 000,00	€ 1 554,05
N.5- Appartamento Venduto - Luglio 2025 - Zona E30 - 71 mq	€ 140 000,00	€ 1 971,83
Valori medi unitari		€ 1 633,93

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.600,00/mq.

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

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	101.150	101.150	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	65	70	71
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	2	2	3
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	5

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	101.150,00	101.150,00
Data (mesi)	252,88	252,88
Superficie principale (mq)	1.445,00	1.445,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2.023	2.023
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	101.150,00	101.150,00
Data (mesi)	-3.034,50	-3.034,50
Superficie principale (mq)	8.670,00	1.445,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2.023	2.023
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	15.000,00	15.000,00
Prezzo corretto	€ 122.641,83	€ 115.416,83

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.670,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 119.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per redazione pratica Docfa pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 5.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

V=	€ 119 000,00	-	€ 500,00	-	€ 600,00	-	€ 500,00	-	€ 5 016,00	=	€ 112 384,00
----	--------------	---	----------	---	----------	---	----------	---	------------	---	--------------

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

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

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

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ **mancata reperibilità della licenza edilizia**;
- ✓ presenza di difformità da sanare;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ morosità condominiali pendenti (relative agli ultimi due esercizi);
- ✓ differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

€ 112 384,00	x	15 %	=	€ 16 857,60
--------------	---	------	---	-------------

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

V=	€ 112.384,00	-	€ 16.857,60	=	€ 95.526,40
----	--------------	---	-------------	---	-------------

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO	€ 96.000,00
----------------------------------	-------------

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

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.

Dagli estratti di matrimonio acquisiti dal custode giudiziario (cfr. Allegato 6 – doc. 1, doc.2) si evince che:

- la signora _____ ha contratto matrimonio in data 10.1.2009, successivamente all'acquisto del bene pignorato, in regime di separazione dei beni;
- il sig. _____ ha contratto matrimonio in data 6.7.2015, successivamente all'acquisto del bene pignorato, in regime di separazione dei beni.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Corrispondenza Ufficio tecnico del Comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Edilizia Privata
- doc.3 – Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.4 – Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.5 – Corrispondenza amministratore di Condominio
- doc.6 – Corrispondenza Agenzia delle Entrate

Allegato 2 – Visure

- doc.1 – Visure catastali
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Mappa catastale
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastale
- doc.4 – Pianta dello stato dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche
- doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale e satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico**Allegato 5 - Titoli di acquisto**

- doc.1 – atto di compravendita per notaio dott.ssa Concetta Palermi del 9.5.2006, rep. 220601
- doc.2 – atto di compravendita per notaio dott. Enrico Marra del 3.4.2001, rep. 54538

Allegato 6 – Certificati anagrafici

- doc. 1 – Estratto di matrimonio con annotazioni
- doc. 2 – Estratto di matrimonio con annotazioni
- doc. 3 – Certificato di nascita

Allegato 7 – Documentazione urbanistica

Con osservanza

Napoli, li 20 febbraio 2026

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano