

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Francesco Abete

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
MAUI SPV S.r.l.
e per essa
BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.

INTERVENTO DI
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

CONTRO

RG 416/2021

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano

Napoli, lì 1 giugno 2026

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott. Francesco Abete
PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA
MAUI SPV S.r.l.
e per essa
BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.

INTERVENTO DI
AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

CONTRO

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito, nel procedimento indicato in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato in data 12.2.2026, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto in data 23.9.2019 al Registro generale n. 25873 Registro particolare n. 19594, in danno di xxxxx per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli e precisamente (come da nota di trascrizione):

Locale commerciale in Napoli alla via Marco Aurelio Severino n. 39 – piano T, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli Sezione SCA al Foglio 21 - Particella 189 - Sub 22 – Cat. C/1 – consistenza catastale 30 mq.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

LOCALE COMMERCIALE in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 39, posto al piano terra, composto da un locale con una luce fronte strada, retrobottega e servizio igienico, di superficie complessiva calpestabile di 35.00 mq, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SCA - Foglio 21 - Particella 189 - Sub 22 - Categoria C/1 – Classe 5 - Consistenza 30 mq – Sup. catastale 46 mq - Rendita € 988,50 - via Marco Aurelio Severino n. 39 – Piano T.

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 comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 14.10.2019 dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, nella quale si attestano la proprietà in capo all'esecutato e le formalità pregiudizievoli a tutto il 10.10.2019.

Nella certificazione notarile si giunge, solo per la quota di 1/2 della proprietà, al primo titolo (cfr. Allegato 5 – doc. 2) a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento, costituito da atto di donazione per Notaio dott. Enrico Licenziati del 14.4.1987 rep. 90151 racc. 8062. La scrivente ha provveduto dunque a ricostruire l'intera provenienza al ventennio, come dettagliato in risposta al quesito 5) ed a rinvenire copia del titolo (cfr. Allegato 5 – doc. 3) a carattere inter vivos anteriore i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento per la rimanente quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

La scrivente ha riscontrato poi quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari e ad acquisire copia del titolo in favore dell'esecutato (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

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

Dall'estratto di matrimonio in atti (cfr. Allegato 6), si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 24.7.2008 (antecedentemente all'acquisto del bene), in regime di separazione dei beni.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Diritti reali pignorati

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

- atto di compravendita per Notaio dott. Filippo Improta del 10.9.2010 rep. 96717 racc. 15896, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 14.9.2010 al Registro Generale n. 24377 e al Registro Particolare n. 16201 con il quale all'esecutato xxxxx, viene trasferita la quota di 1/1 della proprietà del cespite pignorato.

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

Dati catastali indicati nel pignoramento

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

N.C.E.U. del comune di Napoli Sezione SCA al Foglio 21 - Particella 189 - Sub 22 – Cat. C/1 – consistenza catastale 30 mq.

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

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni.

Formazione di lotti

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

Piena proprietà per la quota di 1/1

LOCALE COMMERCIALE in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 39, posto al piano terra, composto da un locale con una luce fronte strada, retrobottega e servizio igienico, di superficie complessiva calpestabile di 35.00 mq, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SCA - Foglio 21 - Particella 189 - Sub 22 - Categoria C/1 – Classe 5 - Consistenza 30 mq – Sup. catastale 46 mq - Rendita € 988,50 - via Marco Aurelio Severino n. 39 – Piano T.

Si precisa che in visura viene riportato, come mappale correlato, la p.lla 189 in luogo della corretta p.lla 212. La discrasia evidenziata potrebbe essere risolta presentando un'istanza all'Agenzia del Territorio ad opera dei proprietari di tutto il fabbricato.

Confini

Il locale terraneo confina a nord con locale terraneo di proprietà aliena alla p.lla 210, a sud con locale terraneo di proprietà aliena al civ. 37, ad est con via Marco Aurelio Severino, ad ovest corte comune.

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 tra la mappa terreni e la ripresa satellitare

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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 – quota di 1/1 del diritto di proprietà

Il fabbricato in cui ricade il compendio pignorato è ubicato nella zona centrale della città, a ridosso di via Arenaccia, di piazza Carlo III e nelle immediate vicinanze di c.so Garibaldi, in una zona ottimamente servita dalla viabilità pubblica, servizi ed attività commerciali.

Il fabbricato, in muratura di remota costruzione, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, con fenomeni di degrado dei sotto balconi e mancanza di intonaco sul prospetto principale.



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



Foto n. 3 – Ingresso verso la strada



Foto n. 2 – Ingresso all'immobile pignorato

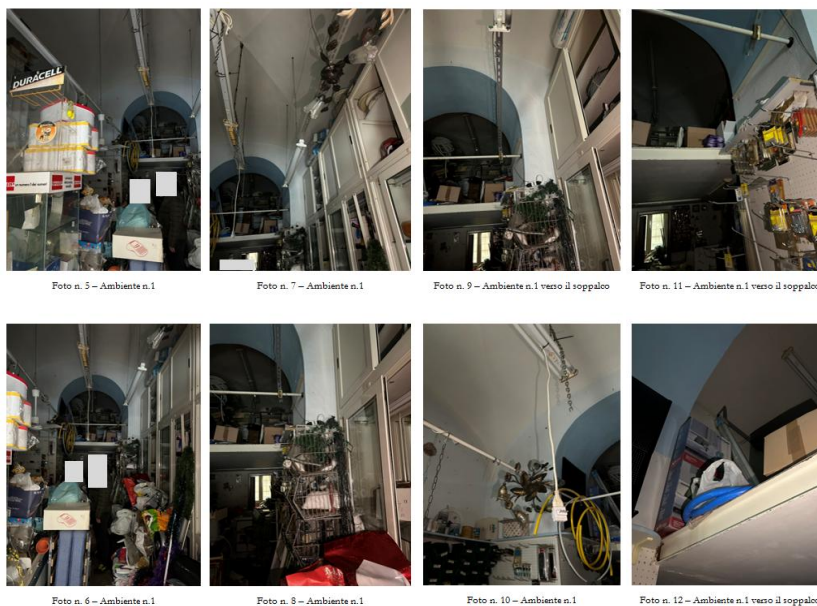


Foto n. 4 – Ingresso verso la strada

Estratto del repertorio fotografico

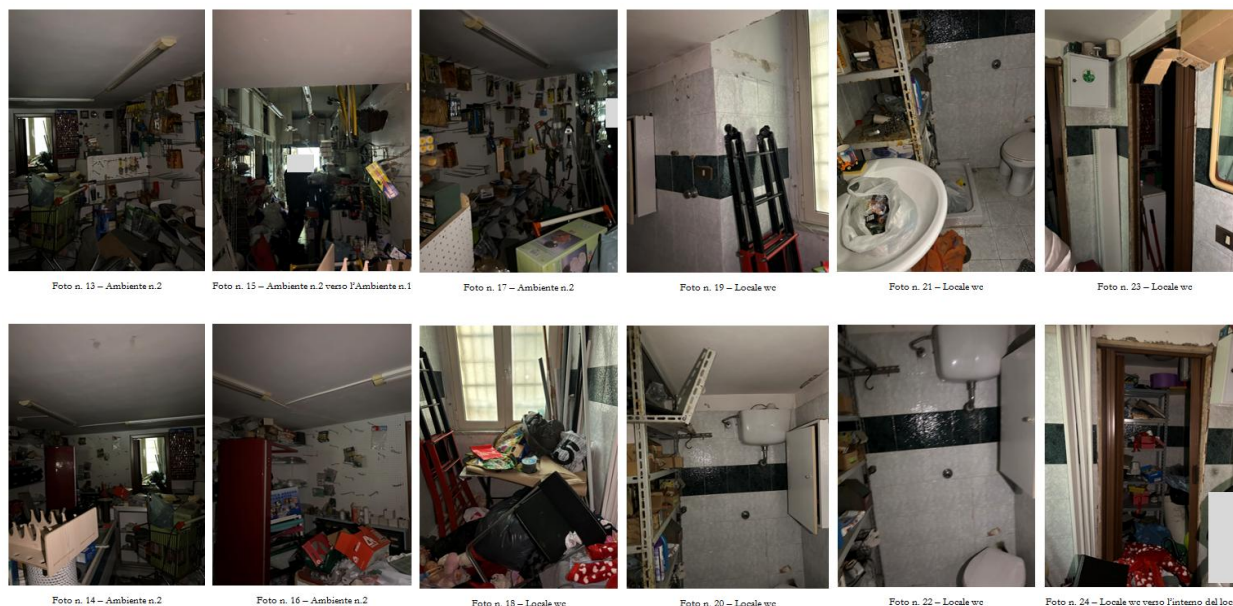
L'immobile pignorato, costituito da un locale commerciale in Napoli alla via Marco Aurelio Severino n. 39 posto al piano terra, di superficie complessiva calpestabile di 35.00 mq, è composto da un primo locale, coperto da una volta a crociera di altezza circa 4.34 m, con una luce fronte strada, accessibile mediante una serranda manuale avvolgibile ed una porta in ferro e vetro, ai lati della quale sono ubicate le uniche due vetrine interne allo spessore murario.

Il primo ambiente è intonacato al civile e le pareti sono tinteggiate di colore bianco, è pavimentato con mattonelle effetto cotto ed al soffitto sono collocate alcune plafoniere al neon di remota fattura oggi non più utilizzabili.



Estratto del repertorio fotografico

Proseguendo verso l'interno del locale, si giunge al retrobottega, anch'esso coperto da volta a vela e dotato di un soppalco in travi in ferro e cls di altezza netta inferiore pari a 2.14 m. Completa l'unità immobiliare il servizio igienico dotato di finestra in alluminio assicurata con una cancellata in ferro, corredato da lavabo, vaso, doccia e rivestito a parete con mattonelle di colore bianco.

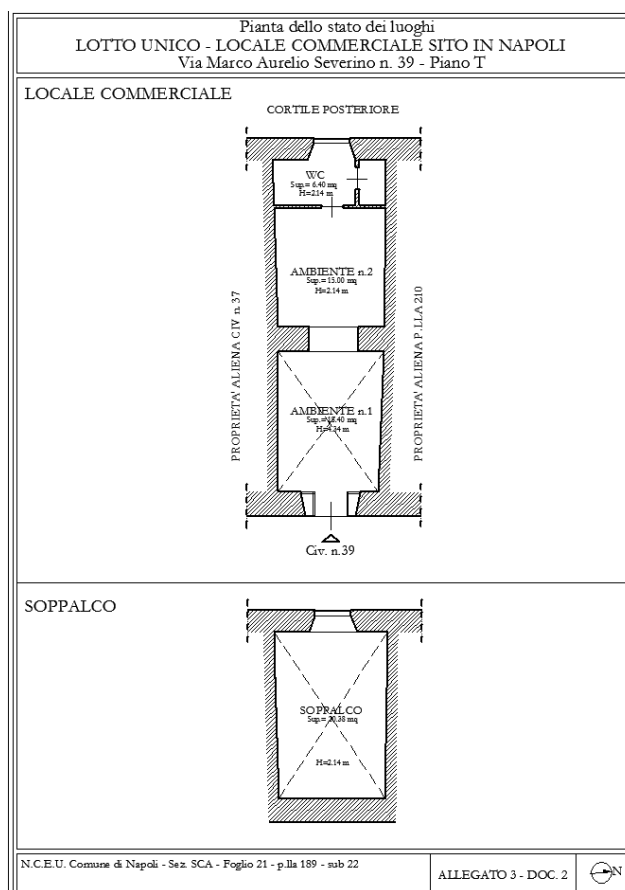


Estratto del repertorio fotografico

Il cespite si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio ed ormai datate, attualmente non è utilizzato e presenta all'interno arredi, materiali e merce che in alcuni punti risulta accantonata ed in stato di abbandono.

L'immobile, privo di allaccio alle utenze, non è dotato di impianto gas, né di impianto di riscaldamento, gli impianti elettrici ed idrici sono privi di certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a €500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

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



Rilievo dello stato dei luoghi

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

LOCALE COMMERCIALE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
Ambiente n.1	T	Commerciale	18.40 mq	1	18.40 mq
Ambiente n.2	T	Commerciale	15.00 mq	1	15.00 mq

Wc	T	Commerciale	6.40 mq	1	6.40 mq
Totale sup. netta			39.80 mq		
Soppalco	T	Commerciale	20.38 mq	0,30	6.10 mq

La superficie interna netta calpestabile è pari, arrotondata, a 40.00 mq, la superficie del soppalco è pari, arrotondata, a 20.00 mq e la superficie commerciale arrotondata, è pari a 46.00 mq.

Superficie lorda commerciale

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

- la superficie relativa all'ambiente soppalco, realizzato in ampliamento, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, bensì si prevederà il costo per il ripristino dello status quo che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **46.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'immobile, pari a 46.00 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.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali attuali

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

- Sezione SCA - Foglio 21 - Particella 189 - Sub 22 - Categoria C/1 – Classe 5 - Consistenza 30 mq – Sup. catastale 46 mq - Rendita € 988,50 - via Marco Aurelio Severino n. 39 – Piano T, intestato a xxxxx per la quota di 1/1 della proprietà.

L'intestatario catastale coincide con gli esecutati.

CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile pignorato ha subito le seguenti variazioni catastali:

- in seguito a VARIAZIONE del 04/11/1994 Pratica n. NA0643863 in atti dal 20/10/2004 IST 638545/04 PARZ FRAZ DEL SUB 18 (n.22507.1/1994), viene variato il sub 18 per generare, tra altri, il cespite pignorato al sub 22, civ. n. 39;
- in seguito a FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/11/1987 in atti dal 12/10/1998 CLASSAMENTO PF/98 (n. B/9413.1/1987), viene generato il sub 18 dalla soppressione del sub 3 (originario locale di categoria A/4 identificato al civ. n. 33 - 35 - 37) e del sub 4 (originario locale di categoria A/5 identificato al civ. n. 39);
- Il sub 3 al civ. n. 33 - 35 - 37, abitazione categoria A/4 di 4 vani, era identificato con gli stessi identificativi a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.
- Il sub 4 al civ. n. 39, abitazione categoria A/5 di 2 vani, a seguito di VARIAZIONE in atti dal 10/11/1994 DA ABITAZIONE A NEGOZIO (n. 22507.2/1994), varia la destinazione da categoria A/4 a categoria C/1 il 4.11.1994. Il sub 4 al civ. n. 39, abitazione categoria A/5 di 2 vani, era identificato con gli stessi identificativi a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

La planimetria catastale associata all'immobile pignorato risale al 4.11.1994.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato al NCT del comune di Napoli al foglio 56 p.lla 212.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titolo di acquisto

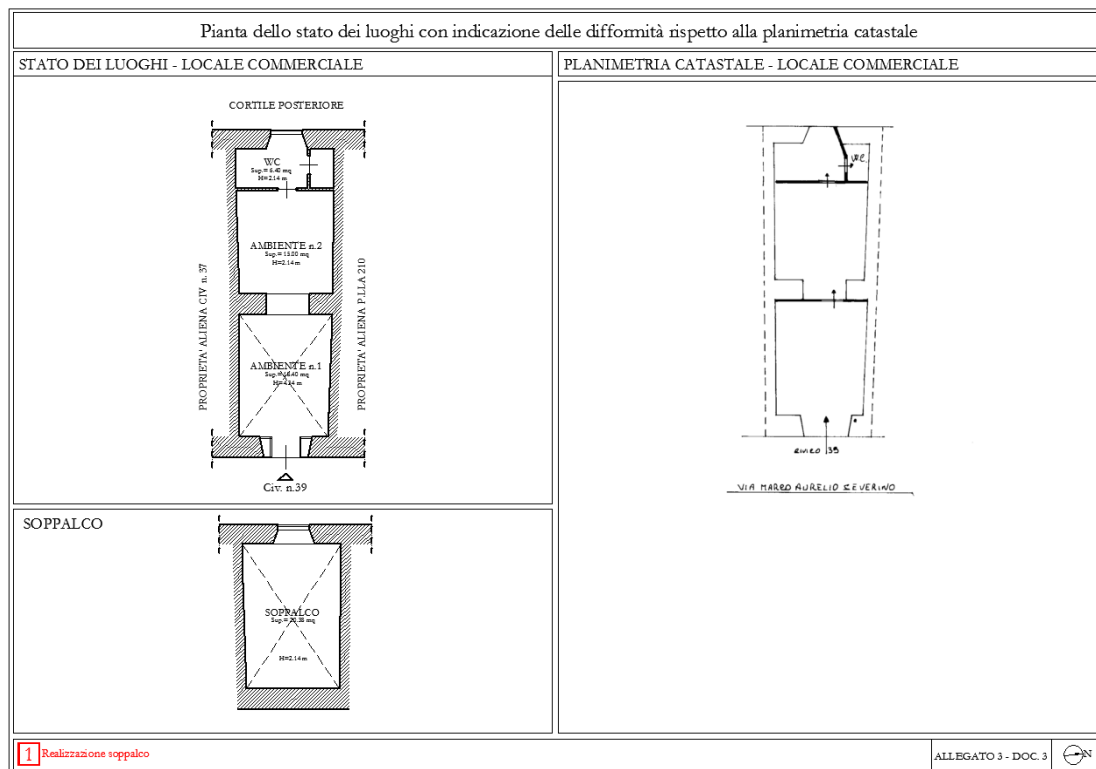
I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

- Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato per Notaio dott. Filippo Improta del 10.9.2010 rep. 96717 (cfr. Allegato 5 – doc. 1), viene trasferito il cespite pignorato identificato al sub 22, civ. 39.
- Nell'atto ventennale per Notaio dott. Enrico Licenziati del 14.4.1987 rep. 90151 (cfr. Allegato 5 – doc. 2), veniva trasferito (tra altri beni) il locale terraneo (adibito ad abitazione) identificato al sub 4, civ. n. 39, che, in seguito a successive variazioni, ha generato il cespite pignorato al sub 22, civ. 39
- Nell'atto ventennale per Notaio dott. Marcello Percuoco del 26.6.1963 rep. 185332 racc. 4127 (cfr. Allegato 5 – doc. 3) veniva trasferito il terraneo ad uso abitazione al civico n.39, alla partita 40789, foglio 21 p.lla 189.

Difficoltà tra stato dei luoghi e planimetria catastale

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

1) Realizzazione di soppalco;



Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo. Sarà necessario provvedere, come dettagliato nella risposta al successivo quesito 6), ripristinare lo stato dei luoghi già rappresentato nella planimetria catastale attuale.

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

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

SCHEMA SINTETICO

Il LOTTO UNICO è costituito da:

LOCALE COMMERCIALE in Napoli, alla via Marco Aurelio Severino n. 39, posto al piano terra, composto da un locale con una luce fronte strada, retrobottega e servizio igienico, di superficie complessiva calpestabile di 35.00 mq, il tutto identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SCA - Foglio 21 - Particella 189 - Sub 22 - Categoria C/1 – Classe 5 - Consistenza 30 mq – Sup. catastale 46 mq - Rendita € 988,50 - via Marco Aurelio Severino n. 39 – Piano T.

L'immobile confina a nord con locale terraneo di proprietà aliena alla p.lla 210, a sud con locale terraneo di proprietà aliena al civ. 37, ad est con via Marco Aurelio Severino, ad ovest corte comune.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale, a meno della realizzazione del soppalco che dovrà essere demolito ripristinando lo stato dei luoghi già rappresentato nella planimetria catastale attuale.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, come è possibile riscontrare dai più remoti titoli edilizi, dalla cartografia storica e dalla mappa di impianto, è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non essendovi pratiche edilizie cui confrontare l'odierno stato dei luoghi è necessario riferirsi all'attuale planimetria catastale ed alla cronistoria catastale derivante dall'analisi delle trasformazioni catastali indicate nelle visure storiche.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso, quello rappresentato nella planimetria catastale e quello risultante dalle variazioni catastali, emergono le seguenti difformità: 1)Variazione della destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni; 2)Frazionamento rispetto all'immobile adiacente al civ. 37; 3)Realizzazione di soppalco.

Le difformità di cui ai punti 1) - 2) potranno essere sanate (previo verifica della rispondenza dei requisiti dimensionali ed aero illuminanti al regolamento di igiene e sanità in funzione della nuova attività commerciale) 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, non inferiore a €516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e previo ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto 3).

La realizzazione del soppalco al punto 3), realizzata in assenza di titolo abilitativo ed oggi in contrasto con la normativa urbanistica e con le altezze interne minime fissate dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione del prg vigente, è allo stato non sanabile. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del soppalco, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile, laddove le opere di demolizione e la struttura portante del soppalco abbiano inciso sulle strutture murarie portanti. Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 8.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Si rappresenta che l'eventuale pagamento degli oneri e la conseguente istruttoria delle pratiche edilizie citate, non vincolano gli enti preposti al rilascio del titolo, né preclude alle amministrazioni competenti, la facoltà di rideterminare in fase definitiva di istruttoria, le somme a darsi e/o di emettere motivato diniego. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, preso atto delle difformità rinvenute e stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

PREZZO BASE: € 51.000,00

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 23.9.2019, data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato risulta di XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di:

- atto di compravendita per Notaio dott. Filippo Improta del 10.9.2010 rep. 96717 racc. 15896 (cfr. Allegato 5 – doc. 1), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 14.9.2010 al Registro Generale n. 24377 e al Registro Particolare n. 16201, da potere xxxxx.
- Alla sig.ra xxxxx sopra detta, la piena proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'immobile pignorato, costituito da locale terraneo con retrobottega ad uso abitazione civ. 39, di due vani, identificato al sub 4 (da cui è derivato il sub 22 oggi pignorato), era pervenuto, tra altri beni, per donazione da potere xxxxx, con atto di donazione per Notaio dott. Enrico Licenziati del 14.4.1987 rep. 90151 racc. 8062 (cfr. Allegato 5 – doc. 2), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 4.5.1987 al Registro Generale n. 9370 e al Registro Particolare n. 6705.
- Alla sig.ra xxxxx sopra detta, la nuda proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'immobile pignorato, costituito da locale terraneo con retrobottega ad uso abitazione civ. 39 identificato al sub 4 (da cui è derivato il sub 22 oggi pignorato), era pervenuta, tra altri beni, con atto di compravendita per Notaio dott. Marcello Percuoco del 26.6.1963 rep. 185332 racc. 4127 (cfr. Allegato 5 – doc. 3), trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 4.7.1963 al Registro Generale n. 29381 e al Registro Particolare n. 21213 da potere di xxxxx.

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:

- 1) determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- 2) chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- 3) verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

- zona A - insediamenti di interesse storico - art. 26 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- Proposta PTC Art. 38-Centri e nuclei storici - Aree e componenti d'interesse storico culturale e paesaggistico;
- sito UNESCO cod.IT_726 - Centro storico di Napoli;
- Tavola 7 - Classificazione tipologica - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco - Art.92 PRG;
- Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile;
- Piano di rischio aeroportuale ai sensi del Codice della Navigazione D.Lgs. n.96/2005 - zona D Napoli;
- Classe sismica 2 – media sismicità.

Al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, come è possibile riscontrare dai più remoti titoli edilizi, dalla cartografia storica e dalla mappa di impianto, è stato edificato in data antecedente al 1935, prima dell'introduzione nel 1942, con la legge urbanistica n. 1150/1942, dell'obbligo in caso di edificazione, di rilascio di titolo autorizzativo e prima ancora che venisse redatto il primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che regolava l'attività edilizia. Non è possibile dunque rinvenire alcuna autorizzazione edilizia, ma data l'epoca di costruzione, tale mancanza non comporta alcuna violazione della normativa urbanistico – edilizia e pertanto, il fabbricato, nell'originaria consistenza, è da ritenersi legittimi sotto il profilo urbanistico.

Riguardo all'immobile, in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.1), si è ricevuta attestazione nella quale si certifica che risulta pervenuta istanza di condono edilizio prat. n. 136/1987 intestata al Sig. xxxxx. L'istanza riguarda diversi immobili ed in particolare per il cespite al civ. n.39, riguarda la costruzione di un tramezzo per la creazione del retrobottega (cfr. Allegato 7), difformità sanabile con accertamento di conformità, come meglio dettagliato successivamente.

Nella pratica si sono rinvenute le seguenti documentazioni:

- Versamento diritti di segreteria di € 352,00;
- Versamento oblazione di € 515,05;
- Mod. Parte prima per procedura semplificata di rilascio permesso in sanatoria, di cui alla Delibera di Giunta comunale n.4981 del 21.11.2006 con riferimento alla pratica 136/07/87;
- Mod. Parte seconda per procedura semplificata di rilascio permesso in sanatoria, di cui alla Delibera di Giunta comunale n.4981 del 21.11.2006, con riferimento alla pratica 136/07/87 riguardante un cespite non oggetto di pignoramento;
- Atto notorio con riferimento alla pratica 136/07/87 riguardante un cespite non oggetto di pignoramento.

In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Antiabusivismo del comune di Napoli (cfr. Allegato 1 - doc.2), si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'inesistenza di fascicoli di contenzioso amministrativo.

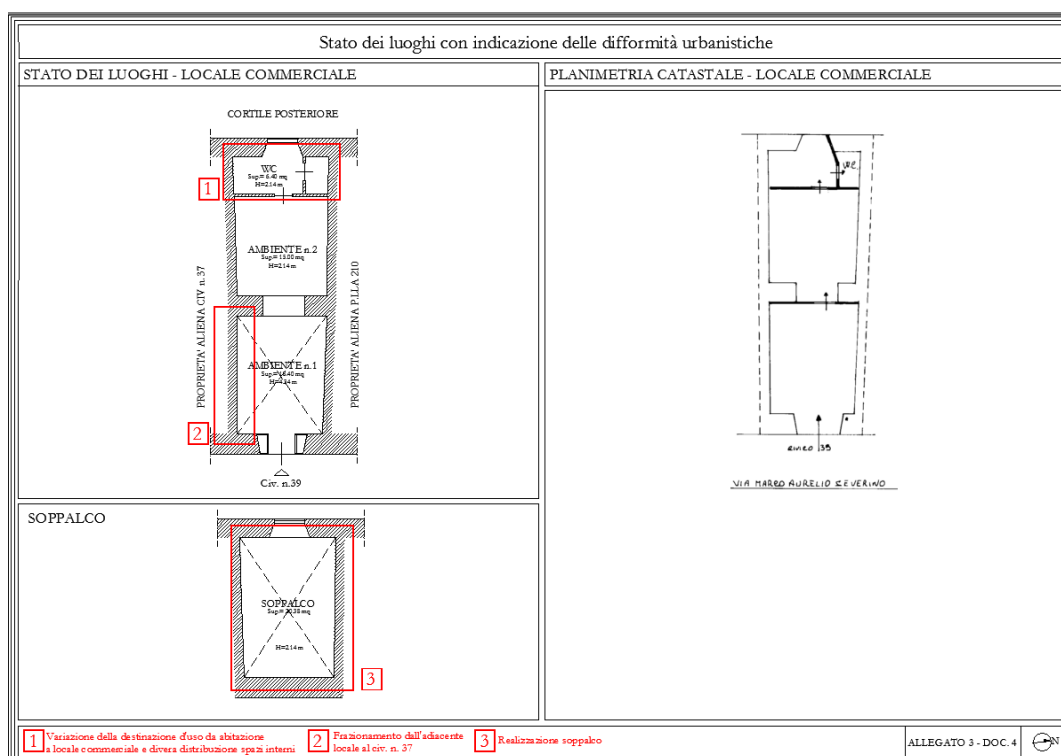
In seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata, l'Ente attesta che dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche negli archivi (cfr. Allegato 1 - doc.3).

In seguito ad accesso agli atti presso l'Area Urbanistica, l'Ente attesta che sull'immobile in oggetto non risultano pratiche edilizie negli archivi (cfr. Allegato 1 - doc.3).

Non essendovi pratiche edilizie cui confrontare l'odierno stato dei luoghi, è necessario riferirsi all'attuale planimetria catastale ed alla cronistoria catastale derivante dall'analisi delle trasformazioni catastali indicate nelle visure storiche.

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

- 1) Variazione della destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Frazionamento rispetto all'immobile adiacente al civ. 37;
- 3) Realizzazione di soppalco.



Stato dei luoghi con confronto con le difformità urbanistiche

Le difformità di cui ai punti 1) - 2) potranno essere sanate (previo verifica della rispondenza dei requisiti dimensionali ed aero illuminanti al regolamento di igiene e sanità in funzione della nuova attività commerciale) 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, non inferiore a € 516,00, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi e previo ripristino dello stato dei luoghi di cui al punto 3).

La realizzazione del soppalco al punto 3), realizzata in assenza di titolo abilitativo ed oggi in contrasto con la normativa urbanistica e con le altezze interne minime fissate dal

regolamento edilizio e dalle norme di attuazione del prg vigente, è allo stato non sanabile. Si deve quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione del soppalco, previa presentazione di istanza all'Ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e previo deposito della verifica/progetto strutturale dell'opera presso il competente Ufficio regionale del Genio Civile, laddove le opere di demolizione e la struttura portante del soppalco abbiano inciso sulle strutture murarie portanti.

Si valuta che il costo forfettario per spese tecniche ed intervento di ripristino è pari almeno a € 8.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Come verificato in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, l'immobile, attualmente non utilizzato, privo di allaccio alle utenze con all'interno arredi, materiali e merce che in alcuni punti risulta accantonata ed in stato di abbandono, è nella detenzione dell'esecutato.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 14.9.2010 Registro Generale 24378 Registro Particolare 4724 nascente da atto a rogito del Notaio Improta Filippo del 10.9.2010, repertorio n. 96718/15897

Capitale: € 100.000,00

Totale: € 200.000,00

Durata: 15 anni

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma C.F. 09339391006, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro xxxxx

grava su: Locale commerciale in Napoli alla via M. A. Severino n.39 in NCEU Sezione

SCA foglio 21 p.la 189 sub 22 piano T Cat. C/1 consistenza 30 mq

Trascrizioni

verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 23.9.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 25873 Registro Particolare 19594, nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli del 27.7.2019 repertorio n. 17293

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma C.F. 09339391006, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

xxxxx

grava su: Locale commerciale in Napoli alla via M. A. Severino n.39 in NCEU Sezione

SCA foglio 21 p.la 189 sub 22 piano T Cat. C/1 consistenza 30 mq

Trascrizioni

Regolamento di Condominio trascritto il 17.7.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 15395 Registro Particolare 10680, nascente da atto per Notaio Enrico Licenziati del 18.6.1987

a favore di xxxxx

contro xxxxx

grava su: intero fabbricato in Napoli alla via M. A. Severino n.33

NOTE

La formalità non viene riportata nella certificazione notarile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

L'immobile è inserito in un condominio il cui amministratore protempore, contattato per vie brevi in data 15.05.2026 con dettagliata richiesta sugli aspetti di natura condominiale (cfr. Allegato 1 – doc.4), nonostante successivo sollecito per vie brevi in data 26.5.2026 (prospettando l'imminenza della scadenza dei termini per la redazione dell'elaborato peritale) non ha ancora fornito le informazioni richieste, né la copia del regolamento di condominio.

La scrivente ha rinvenuto trascrizione di Regolamento di Condominio del 17.7.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 Registro Generale 15395 Registro Particolare 10680, nascente da atto per Notaio Enrico Licenziati del 18.6.1987 .

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **46.00 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 € 1.200,00 valore max € 2.450,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.200,00 - € 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- Locale commerciale Via Zurlo - 30 mq	€ 70 000,00	€ 59 500,00	€ 1 983,33	€ 2 333,33
N.2- Locale commerciale Via Melloni - 84 mq	€ 89 000,00	€ 75 650,00	€ 900,60	€ 1 059,52
N.3- Locale commerciale P.zza Gravina - 35 mq	€ 65 000,00	€ 55 250,00	€ 1 578,57	€ 1 857,14
N.4- Locale commerciale Via M. A. Severino - 30 mq	€ 29 000,00	€ 24 650,00	€ 821,67	€ 966,67
N.5- Locale commerciale Via M. A. Severino - 45 mq	€ 85 000,00	€ 72 250,00	€ 1 605,56	€ 1 888,89
Valori medi			€ 1 377,94	€ 1 621,11

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via M. Aurelio Severino, evidenzia valori unitari medi di 1.400,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.600,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Marco Aurelio Severino 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- Locale commerciale Venduto - Maggio 2025 - Zona C25 - 44 mq	€ 33 000,00	€ 750,00
N.2- Locale commerciale Venduto - Maggio 2025 - Zona C25 - 25 mq	€ 33 000,00	€ 1 320,00
N.3- Locale commerciale Venduto - Gennaio 2026 - Zona C25 - 26 mq	€ 37 000,00	€ 1 423,08
Valori medi unitari		€ 1 164,36

Tali indagini conducono a definire il prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.200,00/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)	72.250	72.250	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	45	46	46
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Giardino (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	72.250,00	72.250,00
Data (mesi)	180,63	180,63
Superficie principale (mq)	1.570,65	1.570,65
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	1.445	1.445
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)	72.250,00	72.250,00

Data (mesi)	-2.167,50	-2.167,50
Superficie principale (mq)	1.570,65	
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Giardino (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		
Prezzo di mercato (euro)	€ 71.653,15	€ 70.082,50

PREZZO MEDIO UNITARIO
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 1.500,00
€ 70.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 14.032,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 70.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 14.032,00 = € 54.868,00$$

VALORE DI MERCATO DEPREZZATO

€ 55.000,00

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

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

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ **presenza di difformità**;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di eventuali contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 8% e quindi pari a:

$$€ 55 000,00 \times 8 \% = € 4 400,00$$

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

$$V = € 55 000,00 - € 4 400,00 = € 50 600,00$$

ovvero arrotondato a:

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

€ 51.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è

stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

Dall'estratto di matrimonio in atti (cfr. Allegato 6), si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 24.7.2008 (antecedentemente all'acquisto del bene), 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.

Con osservanza

Napoli, lì 1 giugno 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Erminia Sicignano