TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 164/2025

G.E.: Dr.ssa GRANATA MANUELA

ESECUTATO:

CREDITORE RICORRENTE:

C.T.U. Arch. Marina de Falco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1.OGGETTO DEL MANDATO pag. 3

2. RISPOSTE AI QUESITI

Controllo Preliminare pag.16

2.1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento pag.20

2.2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. pag.21

2.3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. pag.35

2.4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto pag.40

2.5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato pag.42

2.6) Verificare la regolarità del bene pignorato pag.45

2.7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. pag.53

2.8) Specificare i vincoli ed oneri
giuridici gravanti sul bene pag.53
2.9) Verificare se i beni pignorati ricadano
su suolo demaniale pag.57
2.10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo pag.57
2.11) Fornire ogni informazione utile sulle spese
di gestione dell'immobile e su eventuali
procedimenti in corso. pag.58
2.12) Valutazione dei beni pag.58
2.13) Valutazione di quota indivisa per gli immobili
pignorati perla sola quota pag.65
2.14) Certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe
e della Camera di Commercio e precisare il regime
patrimoniale in caso di matrimonio pag.66
ELENCO ALLEGATI
"A" VERBALI
"B" RILIEVO FOTOGRAFICO IN NN. 27 POSE
"C" CERTIFICATO STATO CIVILE
"D" CERTIFICATO STATO CIVILE
"E" PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE STORICA sub 4
"F" PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE STORICA sub 2
"G" PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI sub 4
"H" PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI sub 2
"I" SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE/
PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI
"L" SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE/
PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

"M" RISCONTRO RICHIESTA ATTI

"N" RISCONTRO RICHIESTA ATTI

"O" NOTA DI TRASCRIZIONE

"P" NOTA DI TRASCRIZIONE

"Q" ATTO DI COMPRAVENDITA

"R" BANCA DATI - QUOTAZIONI OMI

"S" CERTIFICATO DI RESIDENZA

"T" CERTIFICATO DI RESIDENZAC

1.OGGETTO DEL MANDATO

Con ordinanza del 08.10.2025 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Manuela Granata nominava la sottoscritta arch. Marina de Falco, esercitante nell'Albo dei Periti Giudiziari di Napoli e con studio in Napoli alla via T. Tasso 169 consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe conferendole incarico sottoscritto dallo stesso con firma digitale, affidandole il seguente mandato:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**
In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).
Al riguardo:
- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente:

indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e

dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**.

L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:
LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3**, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ___ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____** , **p.lla ___** (*ex* p.lla _____ o già scheda _____) , **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o

difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
LOTTO n. 2 : ecc.
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.
A questo riguardo, l'esperto:
deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutat**o (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.
In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.
Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,** incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.
A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.
In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).
Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.
Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.
Ipotesi particolari:

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

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico,** tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze*

di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]*."*

Indicherà altresì:

l'epoca di realizzazione dell'immobile;

gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.
Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.
In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.
Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.
Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:
in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Tra questi si segnalano:
1) Iscrizioni ipotecarie;
2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.,** come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall' esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,*

specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il

10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dall'esame della certificazione notarile redatta per notaio Luca Dell'Aquila, Notaio in Orta di Atella, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, relativa ai cespiti in esame si evince che:

Gli immobili pignorati per la quota pari a 1000/1000 (mille millesimi) ciascuno sono ubicati in Napoli alla via Largo detto Sant' Aniello n. 24, P. T e precisamente:

2) Appartamento di proprietà, per l'intero di

ubicato al piano terra di 2,5 vani catastali risulta identificato al NCEU Comune di Napoli Sez. BAR foglio 14, particella 202, subalterno 2, Cat. A5, superficie totale 46 mq., Rendita Euro 31,76.

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

2)Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli intestato:

proprietà per 1/1, Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2, Via Largo detto Sant'Aniello n. 24, Piano T, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie totale 46 mq., Rendita Euro 31,76.

Dalla certificazione notarile appare completa la continuità delle trascrizioni

PROVENIENZA:

2)Appartamento ***al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione Sez. BAR foglio 14, particella 202, subalterno 2, propriet***

Il su indicato immobile è pervenuto all'esecutat per la piena proprietà per atto di compravendita per notar Antonella Manno di Napoli del 9/12/2008 repertorio r , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 10/12/2008 ai registro particolare con il quale la Sig.ra ha acquistato. l'immobile dalla Sig.ra in regime di separazione di beni Alla signora le unità immobiliari in Napoli alla Piazza S. Agnello nr 24 distinte al Catasto Urbano alla sezione B foglio 14 particella 90 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani, particella 90 sub. 3 natura A5 di vani 1, particella 90 sub. 4 natura A5 di vani 2,5 e particella 90 sub. 5 natura A4 di 3,5 vani, sono pervenute dalla signora per l'intero diritto di usufrutto e dai signori

per la quota di un quarto di nuda proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Fulvio Carrabba di San Giorgio a Cremano del 27/10/1994 repertorio n trascritto presso la Conservatoria dei Regi-stri Immobiliari di Napoli 1 il 3/11/1994 ai nn registro particolare.

Ho provveduto a produrre l'estratto catastale storico (visure storiche cfr. all. F)

Si precisa che il sig. risulta di stato libero. (cfr. all. C)

Si precisa che la sig.ra risulta di stato libero per decesso del coniuge (cfr. all. D)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sull'immobile.

Dall'esame dei documenti in atti gli immobili in esame risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli: a carico degli esecutati

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n del 10/12/2008

di euro 195.208,20

a favore

contro

in virtù di atto per notar Antonella Manno di Napoli del 9/12/2008 repertorio n Mutuo fondiario di euro 97.604,10 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, all'indirizzo Lungo Sant'Aniello n. 27, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani al piano T di proprietà della signora

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n registro particolare n.

del 17/4/2025

a favor

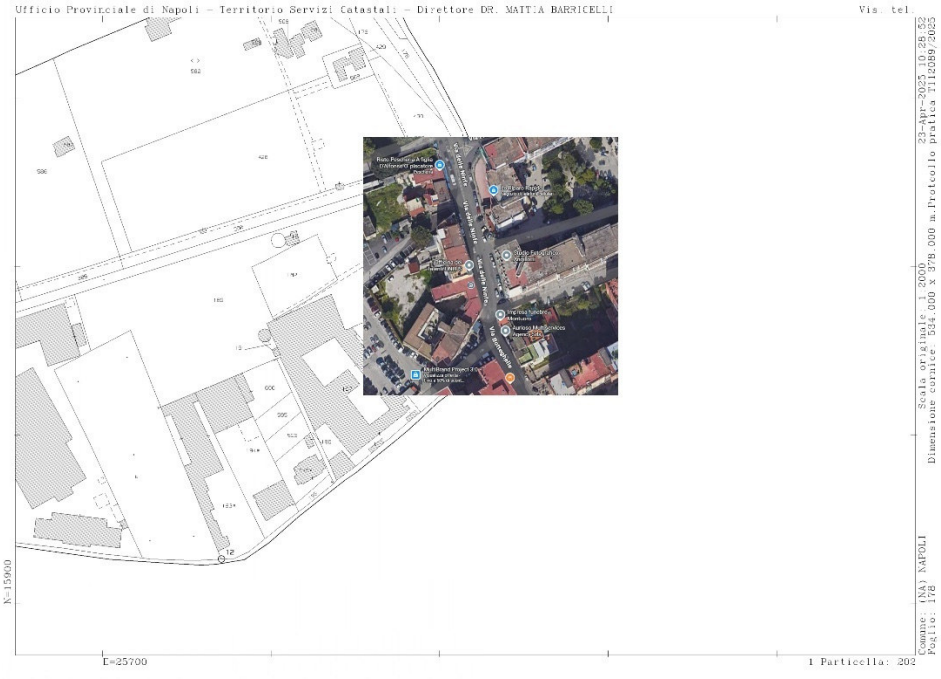
contr

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Napoli dell'8/4/2025 repertorio n.

Pignoramento su:

2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2 natura A5 di proprietà della signora

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



Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps per dell'individuazione del fabbricato ove i cespiti sono posti.

Gli immobili in esame - pignorati nella loro intera consistenza. sono ubicati in Napoli– alla via Largo detto Sant'Aniello n. 24 (ex via Lungo Sant'Aniello n. 24).

Risultano identificati al NCEU del detto comune con i seguenti dati catastali:

2)Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli intestato:

proprietà per 1/1, Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2, Largo detto Sant'Aniello n. 24, Piano T, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie totale 46 mq., Rendita Euro 31,76 , confinante con Via Lungo Sant'Aniello n. 27 con cortile comune e con proprietà o aventi causa.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano identificati sulla base dei dati catastali indicati nell'atto, costituiti dal Comune censuario di Napoli, Sezione Urbana BAR, foglio 14, particella 202, subalterni 2 e

I suddetti dati di identificazione catastale risultano omogenei e coincidenti con quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati alla data del pignoramento, consentendo l'univoca individuazione dei beni pignorati.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stata riscontrata una inversione meramente descrittiva della consistenza in vani tra le due unità immobiliari

Si precisa che i dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione degli immobili, tuttavia si è constatato che sussistono difformità dal confronto effettuato tra le planimetrie catastali reperite ed i rilievi dello stato dei luoghi eseguiti / diversa consistenza dei cespiti rilevati, (cfr. allegato "E" ed allegato "G") (cfr. allegato "F" ed allegato "H").

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2,-:

L'immobile pignorato è composto di 1 vano ed accessori - tenuto conto delle dimensioni delle caratteristiche organiche dell'immobile, e, considerando la distribuzione dello stesso, non è suscettibile di separazione in natura, deve essere venduto come lotto unico;

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

<u>LOTTO 2- Immobile identificato al NCEU</u> alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2,-:

Piena ed intera proprietà della sig.ra l'unità immobiliare in esame, è ubicata in Napoli, al Largo detto Sant'Aniello n. 24, confinante con Via Lungo Sant'Aniello n. 27 con cortile comune e con proprietà o aventi causa e precisamente: appartamento composto da un vano ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli identificato in catasto alla sezione BAR, foglio 14 particella 202 sub. 2, Piano T, categoria A/5, classe 2, <u>consistenza 1,5 vani</u>, superficie totale 46 mq.

Descrizione contesto territoriale

La scrivente ha effettuato preliminarmente un'analisi dei caratteri socio - urbanistici della zona per determinare con la maggior precisione possibile i valori richiesti. L'immobile è ubicato nel Comune di Napoli e precisamente nel quartiere Barra, centro abitato del Comune di Napoli; confina a nord col quartiere Ponticelli e con il comune di Cercola, ad est con il comune di San Giorgio a Cremano, a sud con il quartiere di San Giovanni a Teduccio e ad ovest con i quartieri di Poggioreale e Zona Industriale, ben servito da attività commerciali e da un buon sistema viario interno oltre che da efficienti linee di trasporto urbano ed extraurbano. Nel quartiere è presente il raccordo E45, che collega la tangenziale all'autostrada A3. Gli assi viari principali sono: Corso Sirena, viale della Villa Romana, via delle Repubbliche Marinare, Corso Bruno Buozzi, via Luigi Volpicella, via Figurelle, via Argine.

Caratteristiche generali e costruttive

Lo stabile, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si compone di un solo corpo di fabbrica di 3 piani fuori terra, presenta struttura in muratura portante, i fronti sono rivestiti con intonaco liscio tinteggiato di colore chiaro, le ringhiere di protezione dei balconi sono in ferro. L'ingresso all'immobile avviene mediante portone in ferro, costituente accesso dal civico n.24 di detta via, da cui si accede direttamente all'androne del fabbricato. (cfr. all. B foto nn. 1,2,3)


1


2

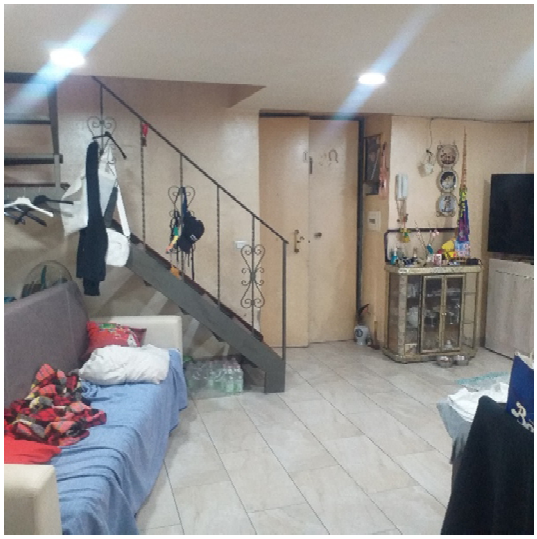

3

la manutenzione concernente tutto il fabbricato è mediocre (stato di manutenzione delle facciate, delle scale, degli infissi).

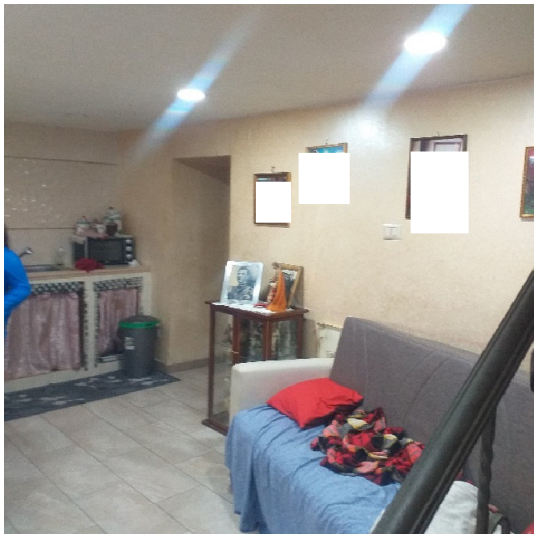
Caratteristiche riferite al solo alloggio

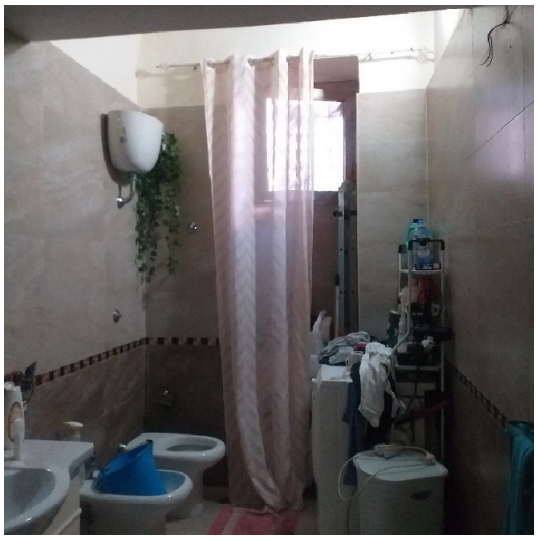
L'unità immobiliare si compone di 1 camera e accessori, (soggiorno-cucina, –bagno) con finestra di pertinenza al soggiorno -cucina poste sul fronte nord -ovest e da due camere da letto con disimpegno. L'ingresso immette direttamente al soggiorno-cucina da cui si accede al bagno e ad una scala che conduce al soppalco (cfr all. B -foto nn. 16-27). come meglio si evince dal rilievo planimetrico (cfr. all. H) e fotografico allegato alla presente relazione; l'altezza interna del locale soggiorno è pari a ml. 2,11. Il locale bagno presenta un'altezza interna pari a ml. 4,03 risulta rivestito in ceramica e presenta una porzione parzialmente soppalcata, con altezza utile pari a ml 1,40.

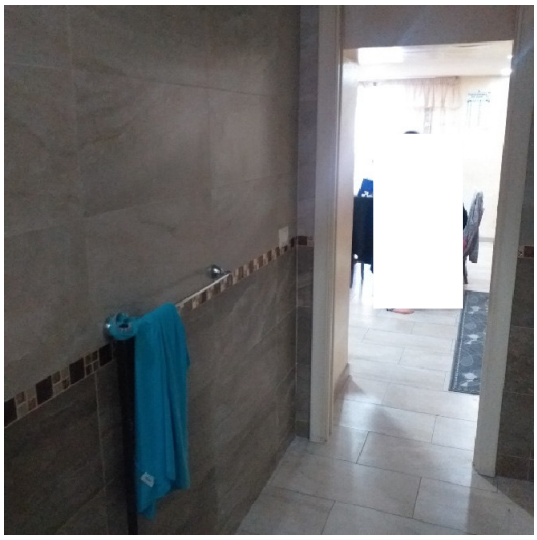

16


17


18


19

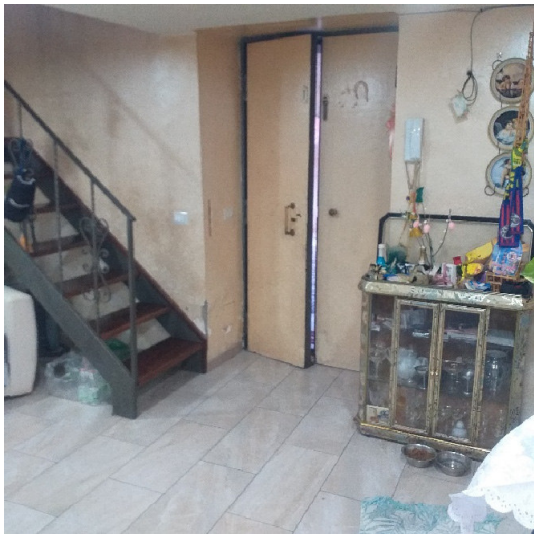

20


21

Il livello sovrastante, costituente soppalco posto a mezzo taglio e collegato mediante scala in ferro con balaustra in ferro e gradini in legno, risulta composto da n. 2 vani oltre disimpegno, attualmente adibiti a camere da letto (cfr. all. B – foto nn. 23-25).

Detto livello presenta altezza interna non uniforme, essendo realizzato con copertura a volta**;** l'altezza massima risulta pari a ml 1,83 misurata in corrispondenza della chiave (colmo) della volta**,** mentre le altezze decrescono sensibilmente verso le imposte.

Tali valori risultano ampiamente inferiori ai minimi prescritti dalla normativa vigente per locali abitabili e accessori.


22


23


24


25


26


27

In riferimento alle caratteristiche di finitura si precisa quanto segue: i pavimenti sono in grès ceramico - le pareti rivestite con carta da parato ad eccezione della parete della cucina (dietro top) che risulta rivestita con piastrelle in ceramica, i soffitti risultano tinteggiati con pittura acrilica di colore chiaro gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno quelli esterni sono in alluminio anodizzato e grate in ferro gli apparecchi igienici sono di tipo ordinario e di media fattura, il piano soppalco presenta soffitto a volta e pareti tinteggiate con pittura acrilica di colore chiaro ; l'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento.

In generale il cespite presenta un normale stato manutentivo in quanto sono in tale condizione gli intonaci, la tinteggiatura dei vani, la rubinetteria, gli apparecchi igienici in generale, i pavimenti ed i rivestimenti.

La superficie netta del piano terra è pari a mq. 32,26

così suddivisa: Soggiorno – cucina: mq. 23,94- bagno: mq.6.09 –scala: mq 1,65- vani di passaggio: 0.58-

La superficie netta del piano soppalco è pari a mq. 22,91

Così suddivisa: Camera letto 1 mq .12,84- Camera letto 2 mq. 7.80-disimpegno mq. 2,11- vani di passaggio:mq.0.16

La superficie lorda piano terra è pari a mq.44,12 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali)

la superficie commerciale del piano terra è pari mq. 44,12

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni eperimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

La superficie lorda del piano soppalco è pari a mq.33,82 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali).

la superficie commerciale del piano soppalco è pari mq. 33,82

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni eperimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

Si precisa che il confronto tra la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze con – i dati catastali consentono l'identificazione dell'immobile.

Allo stato attuale i luoghi non risultano conformi alla planimetria catastale (cfr. all. F) e sussistono difformità.

Data: 22/10/2025 - n. T136401 - Richiedente: CPPLGU88A26F839G

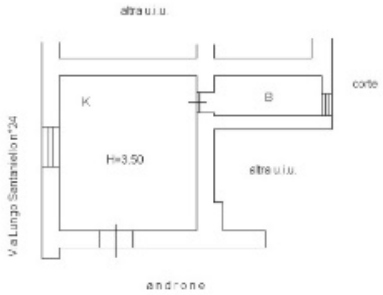
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0236753del 23/03/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli
Lungo Sant'aniello civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione: BAR
Foglio: 14
Particella: 202
Subalterno: 2

Compilata da:
Busiello Giancarlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli N. 6321

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano terra

N

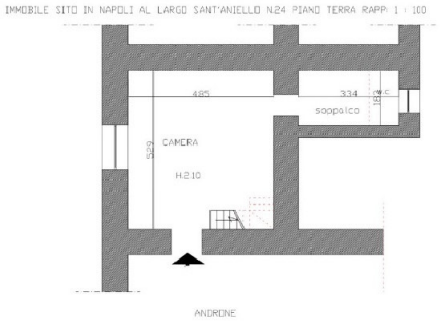
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2025 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana BAR - Foglio 14 - Particella 202 - Subalterno 2 >
LARGO DETTO SANT'ANIELLO n. 24 Piano T

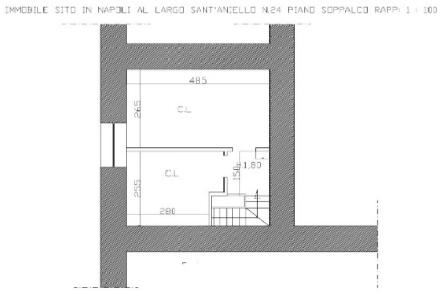
Ultima planimetria in atti

Data: 22/10/2025 - n. T136401 - Richiedente: CPPLGU88A26F839G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Precisamente non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito (cfr. rilievo costituente allegato H).





Si precisa che rispetto all'originario stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:

Realizzazione di un soppalco posto in diretta comunicazione con il piano terra mediante scala in ferro - con funzione di zona notte- realizzato mediante esecuzione di un solaio a mezzo taglio. (il manufatto come realizzato costituisce un unico organismo strutturale, stabilmente incorporato al fabbricato ed inamovibile,

Realizzazione di un soppalco – mezzanino con altezza all'intradosso del solaio di ml 2, 51 e altezza propria di ml. 1,40 posto in diretta comunicazione con il bagno con funzione di ripostiglio) realizzato mediante esecuzione di un solaio a mezzo taglio . (il manufatto come realizzato costituisce un unico organismo strutturale, stabilmente incorporato al fabbricato ed inamovibile,

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. i costi per l'acquisizione sono pari ad Euro 250,00.

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

LOTTO 2 - <u>Immobile identificato al NCEU</u> alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

In base al controllo effettuati preso il NCEU di Napoli l 'unità immobiliare in Napoli al Largo detto

Sant'Aniello n. 24, piano T risulta censito: alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2, Largo detto Sant'Aniello n. 24, piano T, Categoria A/5, Classe 2, c*onsistenza 2,5 Vani*, in ditta - Proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2025 Pratica n.NA0387485 in atti dal 22/07/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 387485.1/2025)

Dati derivanti da: Variazione del 06/09/2016 - Pratica n. NA0347242 in atti dal 06/09 2016 aggiornamento planimetrico (n.160673 2 /2016)

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/2008 Pubblico ufficiale MANNO ANTONELLA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. ·COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico. 34151.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti dal 10/12/2008

Dati derivanti da: Variazione del 23/03/2007 Pratica n. in atti dal 23/03/2007 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 14359.1/2007)

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/1994 in atti dal 17/12/1997 COMPRAVENDITA (n. 18001.1/1995)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

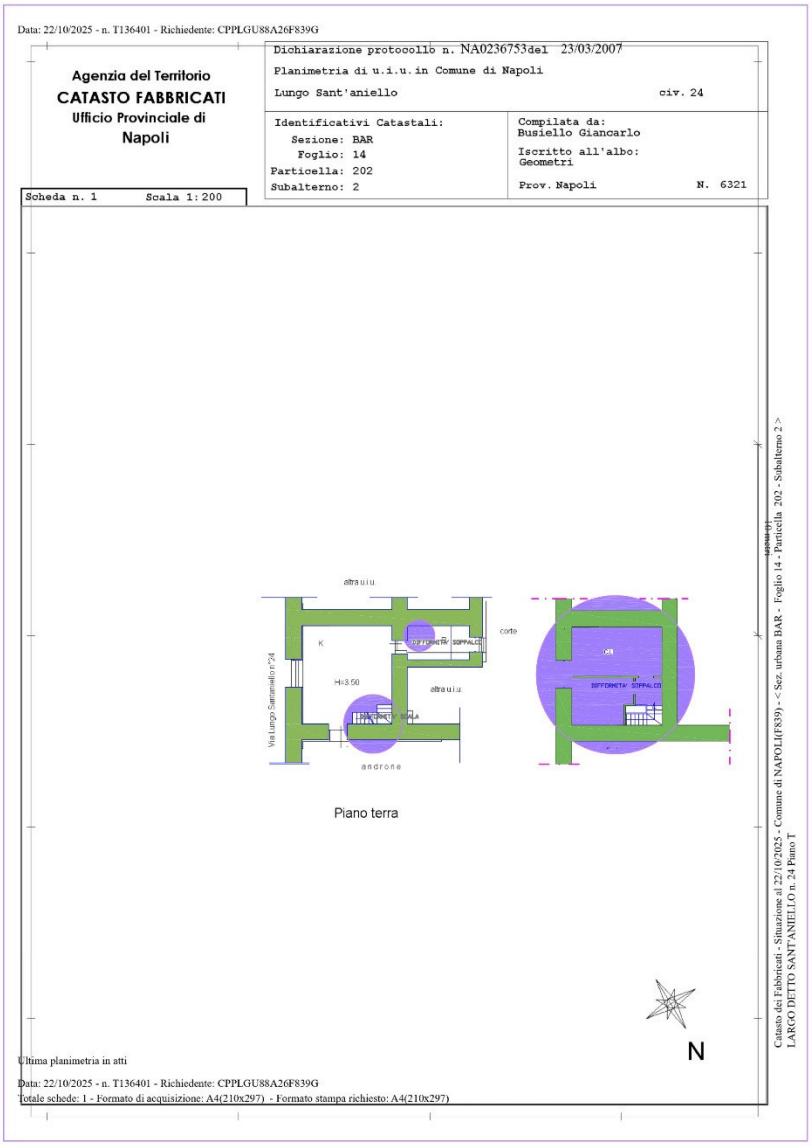
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 178 - Particella 202



I suddetti dati di identificazione catastale risultano omogenei e coincidenti con quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati alla data del pignoramento, e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto consentendo l'univoca individuazione dei beni pignorati.

Allo stato attuale i luoghi non risultano conformi - alla planimetria catastale e sussistono difformità. (cfr. all.L)


Data: 22/10/2025 - n. T136401 - Richiedente: CPPLGU88A26F839G

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0236753del 23/03/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Napoli
Lungo Sant'aniello civ. 24

Identificativi Catastali:
Sezione: BAR
Foglio: 14
Particella: 202
Subalterno: 2

Compilata da:
Busiello Giancarlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Napoli N. 6321

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra

Ultima planimetria in atti
Data: 22/10/2025 - n. T136401 - Richiedente: CPPLGU88A26F839G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/10/2025 - Comune di NAPOLI(F839) - < Sez. urbana BAR - Foglio 14 - Particella 202 - Subalterno 2 >
LARGO DETTO SANT'ANIELLO n. 24 Piano T

Dette difformità consistono in:

Realizzazione di un soppalco posto in diretta comunicazione con il piano terra mediante scala in ferro - con funzione di zona notte- realizzato mediante esecuzione di un solaio a mezzo taglio (il manufatto come realizzato costituisce un unico organismo strutturale, stabilmente incorporato al fabbricato ed inamovibile,

Realizzazione di un soppalco – mezzanino con altezza all'intradosso del solaio di ml 2, 51 e altezza propria di ml. 1,40 posto in diretta comunicazione con il bagno con funzione di ripostiglio -

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6.

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

2) LOTTO 2 - <u>Immobile identificato al NCEU</u> alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-

Piena proprietà dell'unità immobiliare in Napoli alla via Largo detto Sant' Aniello n. 24, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli identificato in catasto alla sezione Sez. BAR foglio 14, particella 202, subalterno 2, Cat. A5.

confinante con Via Lungo Sant'Aniello n. 27 con cortile comune e con proprietà Perna o aventi causa

L'unità immobiliare è composta da una camera e accessori, (soggiorno-cucina, –bagno) con finestra di pertinenza al soggiorno -cucina poste sul fronte nord -ovest e da due camere da letto con disimpegno poste sul soppalco.

La superficie netta del piano terra è pari a mq. 32,26

La superficie netta del piano soppalco è pari a mq. 22,91

In relazione a detto subalterno si precisa che rispetto alla consistenza riportata in catasto e precisamente da quanto si evidenzia nella scheda catastale sussistono difformità: (cfr. all. L)

Dette difformità consistono in:

Realizzazione di un soppalco

Realizzazione di un soppalco posto in diretta comunicazione con il bagno

Non risultano, inoltre, licenze edilizie e rilasci di agibilità/abitabilità presso gli uffici tecnici interpellati, a seguito di richiesta di accesso agli atti e relativo esito di ricerca negativo. (cfr. All. N)

Non risultano, inoltre, , pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL, o atti amministrativi presso gli uffici tecnici interpellati, a seguito di richiesta di accesso agli atti e relativo esito di ricerca negativo. (cfr.All. M)

Si precisa inoltre che per le difformità riscontrate non risultano effettuate richieste di Condono ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

P**REZZO BASE €. 24.421,00**

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

In ordine alla provenienza si precisa che:

Il su indicato immobile in Napoli alla via Largo detto Sant'Aniello n. 24, per la piena proprietà per la piena proprietà per atto di compravendita per notar Antonella Manno di Napoli del 9/12/2008 repertorio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 il 10/12/2008 ai nn registro particolare con il quale la Sig. ha acquistato. l'immobile dalla Sig.ra in regime di separazione di beni. (Cfr. All. P- Q) Alla signora , le unità immobiliari in Napoli alla Piazza S. Agnello nr 24 distinte al Catasto Urbano alla sezione B foglio 14 particella 90 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani, particella 90 sub. 3 natura A5 di vani

1, particella 90 sub. 4 natura A5 di vani 2,5 e particella 90 sub. 5 natura A4 di 3,5 vani, sono pervenute dalla signora per l'intero diritto di usufrutto e dai signori

un quarto di nuda proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar Fulvio Carrabba di San Giorgio a Cremano del 27/10/1994 reperto , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 4 ai nn. registro generale registro particolare.
Dall'esame dei documenti in atti l'immobile in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: a carico dell'esecutata:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale registro particolare del 10/12/2008 di euro 195.208,20

a favore

contro

in virtù di atto per notar Antonella Manno di Napoli del 9/12/2008 repertorio n. Mutuo fondiario di euro 97.604,10 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, all'indirizzo Lungo Sant'Aniello n. 27, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani al piano T di proprietà della signora 2)

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. registro particolare n. del 17/4/2025

a favore

contro

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Napoli dell'8/4/2025 repertorio n. .
Pignoramento su:

2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2 natura A5 di proprietà della signora

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

Si precisa che le ricerche relative all'eventuale conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed all'esistenza di dichiarazione di agibilità, sono risultate infruttuose. Per il cespite in esame non esistono vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli. Gli immobili in oggetto non risultano pertanto sottoposti a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, non risulta sottoposto ad atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Per l'immobile individuato al **NCT: Foglio 178 particella/e 202** alla luce del P.R.G. attualmente vigente risulta:

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; Tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; Visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell' Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); Visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); Visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di

Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); Visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; Vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; Visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); Visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018); Vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); Vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell' 11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004);
le destinazioni urbanistiche relative alle particelle richieste sono le seguenti:
Foglio 178 Particella 202:
- rientra in zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
- rientra per il 100% in Tavola dei vincoli geomorfologici - area stabile
- rientra per il 100% in perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71
- rientra per il 100% in Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Vesuvio Delibera della Giunta Regionale n. 250 del 26/07/2013 - BURC n. 41 del 29/07/2013
-ricade nelle perimetrazioni approvate nel 2025 con DPGRC n.746 del 22 ottobre 2025 "Preliminare adozione della proposta di Piano Paesistico" e avvio della fase delle osservazioni e proposte in merito alla ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggio
E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.
Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:

Oggetto: Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito Ordinanza del Tribunale di Napoli – Rep. R.G.E. 164/2025 di cui alla nota PG/2026/181729 del 09/02/2026
Dati indicati dal richiedente: non indicati
Ubicazione : Via largo detto Sant'Aniello n. 24
Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui alla nota sopra indicata, si comunica che con i dati forniti e con i nominativi indicati non risultano pratiche edilizie negli

archivi dello scrivente Servizio.

Risulta, quindi:

che non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità od a titoli amministrativi.

In relazione alle trasformazioni avvenute sul bene, già indicate in Quesito 3 le stesse risultano carenti di atti amministrativi rispetto ai riscontri ottenuti dallo scrivente da parte degli Uffici Tecnici dell'Edilizia Privata che qui si riportano sulla base della modulistica che l'Ufficio fornisce al fine di tali ricerche:

OGGETTO: Richiesta – PG/2026/224473 del 18.02.2026 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA - CIL) dal 1994 al 2026 – via Largo detto Sant'Aniello, 24 –

Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti, si comunica che dagli elementi in oggetto indicati non è stata reperita la DIA inerente l'immobile in esame.

Come precedentemente espresso si ribadisce che dalle indagini esperite presso gli uffici competenti si è accertato che: per tale immobile non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003Allo stato attuale i luoghi non risultano conformi alla planimetria catastale e sussistono difformità.

Pertanto non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito (cfr. rilievo costituente allegato F- H).

Dette difformità consistono in:

<u>Realizzazione di un soppalco</u>

<u>Realizzazione di un soppalco</u> posto in diretta comunicazione con il bagno

<u>Realizzazione di un soppalco –</u> posto in diretta comunicazione con il piano terra mediante scala in ferro - con funzione di zona notte- realizzato mediante esecuzione di un solaio a mezzo taglio in profilati di ferro e tavelloni- si specifica che, allo stato, si è rilevato pertanto un aumento di superficie utile, l'abuso detiene una superficie utile di 22,91 mq. (il manufatto come realizzato costituisce un unico organismo strutturale, stabilmente incorporato al fabbricato ed inamovibile,

Detto livello presenta altezza interna non uniforme, essendo realizzato con copertura a volta**;** l'altezza massima risulta pari a ml 1,83 misurata in corrispondenza della chiave (colmo) della volta**,** mentre le altezze decrescono sensibilmente verso le imposte. L'altezza dell'ambiente sottostante (soggiorno/cucina) è pari a 2,10 m**.**,

Tali valori risultano ampiamente inferiori ai minimi prescritti dalla normativa vigente per locali abitabili e accessori.

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condono non risultano titoli edilizi abilitativi (DIA, CILA, SCIA, concessioni) né istanze di condono per il soppalco.

L'unico documento planimetrico reperito, la planimetria catastale del 2007, non riporta il soppalco, confermando la sua realizzazione successiva

Il soppalco/ realizzato nell'immobile individuato risulta opera abusiva priva di alcun titolo edilizio o istanza di condono., con altezza inferiore a quella minima prevista dal Regolamento Edilizio comunale. L'opera non è sanabile né ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, né ai fini dei condoni speciali (leggi 47/1985, 724/1994, D.L. 269/2003 convertito in legge 326/2003), ed è gravata dai vincoli paesaggistici ex art.142 D.Lgs 42/2004, dai vincoli geomorfologici e dalla Zona Rossa del rischio vulcanico Vesuvio.

L'unica soluzione per la regolarizzazione edilizia è la rimozione o demolizione del manufatto,

I costi relativi all'eliminazione dell'abuso riscontrato sono stati stimati a corpo ed ammontano ad euro 5.300,00 oltre oneri tecnici ed amministrativi

Realizzazione di un piccolo soppalco uso ripostiglio – posto in diretta comunicazione con il bagno – realizzato mediante esecuzione di un solaio a mezzo taglio.

Si rileva un aumento di superficie pari a circa 4,20 mq.

Il livello presenta altezza propria del soppalco pari a 1,40 m**,** mentre l'altezza all'intradosso del solaio sottostante è pari a 2,51 ml.

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Condono non risultano titoli edilizi abilitativi (DIA, CILA, SCIA, concessioni) né istanze di condono per il soppalco. L'unico documento planimetrico reperito, la planimetria catastale del 2007, non riporta il soppalco, confermando la sua realizzazione successiva.

In assenza di titolo edilizio specifico per la sua realizzazione, l'opera potrebbe essere oggetto, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale, di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria di modesta entità ai sensi del DPR 380/2001.

Tale opera, qualora ritenuta soggetta a titolo edilizio, potrà essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria, con costi complessivi stimabili in circa € 2.000-

L'eventuale regolarizzazione dell'opera, qualora ritenuta necessaria, dovrà essere valutata dagli uffici competenti anche con riferimento alla disciplina paesaggistica vigente.

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

1) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 4,-:

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. ı - esecutata.

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

L'immobile in oggetto non risulta sottoposto a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, non risulta sottoposto ad atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o ad altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, a vincoli ex legge 1089 dell'1.06.1939, come sostituito dal D.L.gs 490/99 (beni ambientali e architettonici). Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
L'immobile in esame non è strutturato come condominio, pertanto non rientra nella disciplina prevista per questa specifica forma di organizzazione immobiliare. Si tratta di un fabbricato che, pur comprendendo più unità funzionali, non è regolato da norme condominiali o da un regolamento condominiale.
Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutata

Dall'esame dei documenti in atti l'immobile nel ventennio in esame risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n registro particolare n del 10/12/2008 di euro 195.208,20

a favore

contro

in virtù di atto per notar Antonella Manno di Napoli del 9/12/2008 repertorio n Mutuo fondiario di euro 97.604,10 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: 1) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, all'indirizzo Lungo Sant'Aniello n. 27, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2 natura A5 di 1,5 vani al piano T di proprietà della signora

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n registro particolare n. ł del 17/4/2025

a favore

contro

in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Napoli dell'8/4/2025 repertorio r Pignoramento su:

2) intera proprietà dell'unità immobiliare in Napoli, distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella 202 sub. 2 natura A5 di proprietà della signora

Lo scrivente rappresenta che i dati catastali sono quelli dell'immobile oggetto di pignoramento

Allo stato attuale i luoghi non risultano conformi alla planimetria catastale e sussistono difformità.

Infatti non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dei luoghi eseguito, l'accatastamento è successivo alla regolarizzazione degli abusi

Dette difformità consistono in:

Realizzazione di un soppalco

I costi relativi all'eliminazione dell'abuso riscontrato sono stati stimati a corpo ed ammontano ad euro 5.300,00 oltre oneri tecnici ed amministrativi

Realizzazione di un soppalco posto in diretta comunicazione con il bagno

In assenza di titolo edilizio specifico per la sua realizzazione, l'opera potrebbe essere oggetto, ove ritenuto necessario dall'Amministrazione comunale, di regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria di modesta entità ai sensi del DPR 380/2001.

Tale opera, qualora ritenuta soggetta a titolo edilizio, potrà essere agevolmente regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria di modesta entità, con costi complessivi stimabili in circa € 2.000.

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

L'immobile in oggetto non risulta sottoposto a censo, livello o uso civico nè sottoposto a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

Si precisa che non sussistono oneri condominiali scaduti non pagati; si tratta di un fabbricato che, pur comprendendo più unità funzionali, non è regolato da norme condominiali

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERI E METODI DI STIMA - STIMA PER VALORI TIPICI

Per effettuare un'equa valutazione dell'unità immobiliare si procederà col metodo sinteticoche consiste nel confronto diretto con la valutazione media di mercato per edifici aventi caratteristiche simili; si fa riferimento alle caratteristiche estrinseche della zona quali: centralità, qualità del tessuto urbano, qualità dei collegamenti esterni e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi. Si tiene altresì conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato cioè: tipologia, architettura, distribuzione, finiture, esposizione,nonché dello stato di conservazione in relazione all'età dell'edificio e alle condizionidell'immobile.

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, si ritiene che per gli immobili in esame è verosimile ritenere che sussista una qualificata domanda ai fini residenziali; occorrerebbe pertanto ricavare, per l'applicazione del metodo sintetico e comparativo per confronto, i prezzi notori, in comune commercio, di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed appetibilità analoghe a quelle del bene da stimare. Il procedimento sintetico permette di formulare un giudizio estimativo dotato di sufficiente grado di attendibilità, non sussistono elementi preclusivi concettuali alla sua applicabilità, in ogni caso è necessaria la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali, non solo dell'immobile da stimare, ma anche di quelli dei quali si assume il prezzo di compravendita; è poi da

rilevare come la determinazione pratica di una sufficiente scala prezzi comporti difficoltà, segnatamente sotto l'aspetto dell'omogeneità. Pertanto, il procedimento sintetico, così come delineato, non può esaurire il giudizio estimativo e, per quanto sopra, è chiaramente prefigurabile quantomeno la necessità di un'integrazione e di un completamento della suddetta metodologia. Si è adottato pertanto il procedimento per "parametri unitari" o, per "valori tipici". Questo procedimento si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il prezzo di mercato dell'unità di consistenza del bene rispetto ad un altro prezzo noto preso a campione, e, rappresentativo, in quel mercato, e, per la medesima epoca, del più frequente e probabile apprezzamento del mercato. Effettuata cioè un'estesa indagine di mercato di un valore unitario corrente, definibile statisticamente "medio", si procederà ad un'assimilazione economica comparativa, in termini incrementali e decrementali utilizzando un insieme di parametri formativi per la definizione concreta del "valore reale" dei beni. Si perverrà, così operando, ad un coefficiente globale di riferimento, in termini economici, del valore unitario di mercato degli immobili in esame.

Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 4,-: Andolfo Pasquale

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE:

Agenzia del Territorio – 1 Semestre 2025 – Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI – Provincia Napoli - Comune di Napoli - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione:

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE:

Agenzia del Territorio – 1 Semestre 2025 – Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI – Provincia Napoli - Comune di Napoli - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Fascia /zona: Suburbana/BARRA- Codice di zona: E45 (cfr. all. R).

Indagine di Mercato, circoscritta ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza dell'immobile. relativa a prezzi finali operanti nel 2026.

L'immobile in esame pignorato nella sua intera consistenza consiste in un appartamento ubicato in Napoli con accesso da Via Largo detto Sant'Aniello n. 24, Piano T, categoria A/5, classe 2, *consistenza 1,5 vani*,

Essa ci ha condotto a stimare in un valore compreso tra € /mq. .800,00 ed €/mq. 1.400,00 - il più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche similari e condizioni definibili "medie",

al quale quello in esame potrà essere utilmente comparato. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo **alle caratteristiche posizionali**, congloberemo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali buone, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, prospicienza ed accesso - attribuisco a tale coefficiente il valore di: K 1 = 1,20

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame trovasi al piano terra: K2 =0,90 considerazione di un **coefficiente o parametro strutturale e di finitura** deriva dalla datazione remota dell'edificio, relativa ad un periodo di oltre 50 anni. Infatti malgrado non siano comparsi quadri macroscopici significativi di dissesto, di fatiscenza e di degrado delle componenti strutturali, sussistono indubbiamente implicazioni dirette di natura statico - strutturale e necessità di interventi puntuali e diffusi di ristrutturazione e di riqualificazionedelle strutture e delle finiture. La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici (con cinquant' anni e più di vita utile), si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune. L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento dei materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a: K3: 0.70

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione: l'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, l'alloggio sotto il profilo estetico presenta attualmente normale qualità delle rifiniture con: tinteggiature di normale fattura, infissi con caratteri estetici ordinari, rivestimenti e pavimentazioni ordinarie la dimensione dei vani è consona alle esigenze abitative, gli stessi sono disposti in maniera organica e funzionale; si assume quale parametro di riferimento il coefficiente K4=1,00

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, funzionale dà luogo ad un coefficientetotale pari a :

Ktot = K^{1} x K^{2} x K^{3}x K^{4} = 0,756

applicando il coefficiente totale di K tot. = 0,756 funzione degli incrementi e decrementiqualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a:

€/mq.1.100,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: €. / mq. 831,60

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

La superficie netta del piano terra è pari a mq. 32,26

La superficie lorda piano terra è pari a mq.44,12 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali)

la superficie commerciale del piano terra è pari mq. 44,12

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni eperimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento indiviso che risulta pari a:

€.. 831,60 x mq. 44,12 = €. 36.690,192 i**n c.t. €. 36.690,20**

Considerando infine che:

Il costo per oneri tecnici ed amministrativi e per l'eliminazione del soppalco per il quale è stata stimata a corpo complessivamente una spesa di €.6.600,00

Realizzazione di un soppalco posto in diretta comunicazione con il bagno

Tale opera, qualora ritenuta soggetta a titolo edilizio, potrà essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria, con costi complessivi stimabili in circa € 2.000-

A tale valore di mercato inoltre 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.

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto 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 possono sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione.

Eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità dell'immobile pignorato, si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 10% e quindi paria a €. 3.669,02

Pertanto il valore da porre a base d'asta è pari a :

Vba = €. 36.690,20 – 3.669,02 **-** €. 8.600,00 = **€.** 24.420,98 in **c.t €.24.421,00**

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

2) Immobile identificato al NCEU alla Sezione Urbana BAR foglio 14 particella,202 sub. 2,-:

Come precisato l'immobile pignorato risulta di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra

e consiste in un alloggio; l'immobile non risulta comodamente divisibile infatti una divisione è possibile a condizione che le opere per la formazione delle unità derivate siano minime e non comportino oneri aggiuntivi e quindi una conseguente perdita di valore che il bene conserverebbe rimanendo intero in quanto tali opere risulterebbero oltremodo onerose tenuto conto delle

caratteristiche organiche dell'immobile e considerando la distribuzione dello stesso, inoltre, nel caso in esame, tenuto conto delle dimensioni contenute, delle caratteristiche organiche dell'immobile, e, considerando la distribuzione dello stesso, non è possibile vendere quest' unità separatamente, deve essere venduto come lotto unico; si è proceduto alla stima dell'intero.

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.

Alla luce di quanto emerge dalle documentazioni in atti e dalle operazioni peritali svolte si ritiene di aver esaustivamente espletato tutte le considerazioni ritenute utili a dare compita risposta al mandato conferitomi.
Rassegno pertanto il mandato ricevuto rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il Consulente tecnico Arch. Marina de Falco