TRIBUNALE di NAPOLI

V^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. Mario Ciccarelli

Procedimento esecutivo immobiliare n. 542/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

contro

CESPITE PIGNORATO SITO IN NAPOLI ALLA VIA SANT'ANTONIO ABATE 188



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto : Alloggio sito in Napoli alla Via Sant'Antonio Abate n° 188 riportato al NCEU alla sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 42;

1.) PREMESSA pag. 2

2.) RISPOSTA AI QUESITI pag. 2 - 54

3.) CONCLUSIONI pag. 54

4.) ALLEGATI

PREMESSA.

In data 05/12/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott. Ciccarelli

Nell'udienza del 24 ottobre 2025 l'Ill.mo Giudice lette le osservazioni fatte dal Custode della Procedura Avv. Federica Cioffi, estendeva il mandato allo scrivente Esperto Stimatore richiedendovi quanto segue: " dispone che l'esperto stimatore, in ragione dell'incarico conferitogli, esegua i rilievi metrici dell'immobile ed integri la relazione peritale con gli stessi, oltre che con i riferimenti all'atto di provenienza *inter vivos* successivo alla provenienza successoria che rinverrà la creditrice, depositando nuovo elaborato di stima integralmente sostitutivo di quello già in atti;"

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

QUESITO 1: 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.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di tre certificati notarili sostitutivi. In particolare:

- è presente un primo certificato, redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, datato 12/11/2024, riferito al periodo compreso dal 2008 al 2022;
- il secondo certificato è stato redatto dal Notaio Vincenzo Calderini ed è datato 18 febbraio 2025, riferito al periodo dal 1924 al 2022;
- il terzo certificato è stato anch'esso redatto dal Notaio Vincenzo Calderini ed è datato 10 aprile 2025, riferito al periodo dal 1953 al 2022.

Il primo certificato è stato redatto contro la Sig.ra mentre i successivi due risultano intestati al Sig. , coniuge della predetta. (cfr. Allegato n. 1, pagine varie)

Dall'analisi del primo certificato emerge che il Notaio non è risalito al primo atto stipulato in data antecedente di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento. Infatti, il certificato riporta esclusivamente l'atto rogato dal Notaio Valentino nel 2008, nonché la successione della Sig.ra , con successiva accettazione dell'eredità da parte dei figli F

Analizzando invece il secondo certificato, redatto dal Notaio Calderini, si osserva che quello datato febbraio 2025 risulta più completo rispetto a quello successivo di aprile 2025. In particolare, nel certificato del 18

febbraio 2025, oltre agli atti del Notaio Cante del 2022 e del Notaio Valentino del 2008, mediante i quali le Sig.re acqui stavano il medesimo immobile, vengono riportati anche i seguenti dati:

1.)A favore dei Sig.ri , la quota di ½ ciascuno di piena proprietà del predetto immobile. (ex sub da 1 a 9) era pervenuto per successione in morte di d eceduta a , denuncia vol um. Uf f. Reg. di Napoli trascritta il 20/10/1992 ai nn. devoluta per legge ai due figli stante la rinuncia del coniuge;

2.)Risulta trascritta in data 18/12/2008 ai nn. accettazione tacita dell'eredità in morte di (), da parte degli eredi Sig.ri o e nascente dall'atto del Notaio Tafuri del 2008;

Alla Sig.ra la proprietà era pervenuta:

3.) In parte per successione di deceduto in in data trascritta il 12/05/1970 al num. Part. per legge. Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita;

4.)In parte per successione in morte di fu d eceduto a den. volum. 1281 trascritto il s ucc. rettifica den. trascritta il 21/11/1960 ai nn.

(per omissione dei cespiti) devoluta per legge. Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita;

Ad la quota di proprietà era pervenuta

5.) In parte per successione in morte di fu decedut o il t rascritta il ai nn. devol uta per testamento trascritto in data . Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario ai nn. del ;

6.) In parte per atto di divisione Notaio Giannetti del 05/10/1934 e trascritto in data 18/10/1934 ai nn. 27140/16404;

7.) In parte per atto di divisione trascritto in data 28/12/1933 ai nn. 34789/21989.

Mentre nel certificato dello stesso Notaio datato aprile 2025, quest'ultimo si ferma alla parte di successione:

1.) In parte per successione in morte di fu deceduto a den. volum. trascritto il 10/02/1953 ai nn. e succ. rettifica den. volum. trascritta il ai nn. (per omissione dei cespiti) devoluta per legge. Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita;

In considerazione delle incongruenze riscontrate nei due certificati depositati in atti dallae in particolare in quelli redatti dal medesimo Notaio, lo scrivente si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 al fine di verificare le trascrizioni indicate nel certificato datato febbraio 2025.

All'esito di tale verifica è emerso quanto segue: solo due delle trascrizioni risultano riferite agli immobili siti in Napoli, alla Via Sant'Antonio Abate n. 188, mentre la terza trascrizione, risalente all'anno 1933, non risulta riferibile ai predetti immobili.

Nei documenti visionati e depositati telematicamente non risulta prodotta né una visura catastale aggiornata né una visura storica dell'immobile staggito. Tra la documentazione allegata è presente esclusivamente la mappa terreni (VAX), la quale tuttavia non consente l'identificazione né del fabbricato né della relativa zona di ubicazione. In particolare, è stato depositato il foglio 11 dell'estratto di mappa, corrispondente alla sezione CHA, foglio 2, mentre il foglio corretto che identifica la sezione VIC, foglio 11, è il foglio 79.

Nei tre certificati notarili risultano indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato, ma non quelli storici. In particolare, nelle annotazioni si dà atto che nell'anno 2008 è stato effettuato un frazionamento, senza tuttavia indicare i dati catastali precedenti, ossia quelli relativi ai subalterni da 1 a 9.

Occorre altresì precisare che nell'atto di pignoramento l'immobile staggito è identificato con i seguenti dati catastali: sezione VIC, foglio 11,

particella 680, subalterno 42, categoria A/4 (abitazione). Dalla consultazione della visura catastale storica risulta che l'immobile, fino all'anno 2008, era censito in categoria A/5, con i subalterni da 1 a 9, successivamente soppressi e frazionati, con generazione dei subalterni dal n. 40 al n. 45. L'attuale subalterno 42 risulta oggi staggito in capo ai Sigg. , coniugi.

Si rileva, inoltre, che l'indirizzo riportato nella visura catastale storica, sia con riferimento all'immobile staggito sia ai subalterni soppressi (dal sub 1 al sub 9), è indicato come Vico Antonio Serra. Tale indicazione risulta erronea, atteso che l'immobile pignorato è ubicato in Napoli, alla Via Sant'Antonio Abate n. 188, mentre Vico Antonio Serra è sito in una diversa zona della città, corrispondente all'area della Riviera di Chiaia.

Infine, nei documenti di causa non risulta depositato alcun certificato di matrimonio con annotazioni.

Lo scrivente reperiva presso il Comune di Napoli un certificato di matrimonio con annotazioni, dal quale risulta che l'esecutata è coniugata con il Sig. in data 29/06/1992. Nel predetto certificato non risultano annotate convenzioni matrimoniali, sicché deve ritenersi vigente tra i coniugi il regime di comunione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppina Cante in data 07/02/2022, rep. n. 1690, l'esecutata dichiarava innanzi al Notaio di essere in regime di separazione dei beni; in ragione di tale dichiarazione, l'istituto

di credito procedente ha inizialmente pignorato l'immobile esclusivamente nei confronti dell'esecutata, bene oggi staggito.

Successivamente, a seguito della relazione del custode, e delle ricerche dello scrivente, la società , in data 18/ 02/2025, estendeva il pignoramento anche al coniuge. In effetti, da verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli, risulta la trascrizione del 18/02/2025 ai nn. 3280/4283, eseguita contro il Sig. , avente ad oggetto il medesimo bene già pignorato.

Nei tre certificati notarili redatti dai Notai Messina Vitrano **e** Calderini sono riportati i dati anagrafici della Sig.ra indicata in alcuni punti come nata il e, in altri, come nata il 7 , con evidente incongruenza.

Lo scrivente provvedeva pertanto a effettuare una verifica presso il Comune di Napoli, dalla quale emergeva che la data di nascita corretta è il 02/01/1924. Munito di tali dati, lo scrivente si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli per verificare il titolo di provenienza del bene oggi pignorato.

Dalle ricerche effettuate si è accertato che presso la Conservatoria il nome corretto è o , nata il . Dall'esame delle formalità a favore e contro risulta che l'immobile sito in Napoli, alla Via Sant'Antonio Abate n. 188 (il cui frazionamento ha successivamente generato il subalterno 42) è pervenuto:

- per la **quota di 1/6** alla Sig.ra ;

- per la **quota di 1/6** alla madre Sig.ra

per effetto della successione del Sig. , nato a
e deceduto il il quale lasciava quali unici eredi
la madre e la sorella .

Ai Sigg. , a
, ciascuno per la **quot a di 1/3**, l'immobile era pervenuto per successione del Sig.

Nel certificato notarile del Notaio Calderini datato febbraio 2025, la ricostruzione delle vicende traslative si arresta alla successione del Sig. , padre della Sig.ra e
marito della Sig.ra .

Nel certificato notarile del Notaio Messina Vitrano risultano le seguenti formalità:

1. Iscrizione del 23/12/2008 ai nn. 52202/8868, a favore della Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano, e contro
2. Trascrizione del 08/11/2024 ai nn. 31519/24312, verbale di pignoramento immobiliare a favore di e contro .

Nei due certificati notarili del Notaio Vincenzo Calderini risultano invece le seguenti formalità:

1. Iscrizione del 23/12/2008 ai nn. 52202/8868, a favore della Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano, e contro ;

2. Trascrizione del 08/11/2024 ai nn. 31519/24312, verbale di pignoramento immobiliare a favore di e contro ;
3. Trascrizione del 18/02/2025 ai nn. 4283/3280, verbale di pignoramento immobiliare a favore di .

Al fine di verificare l'esattezza delle ricerche svolte dai Notai Messina Vitrano **e** Calderini, lo scrivente effettuava autonome ricerche ipocatastali per nominativo in capo agli esecutati ( ), incrociandole successivamente con quelle effettuate per dati catastali.

Si rappresenta all'Ill.mo Giudice che la ricerca per nominativo è possibile a decorrere dall'anno 1970, anno di meccanizzazione dei dati dell'Agenzia delle Entrate, mentre la ricerca per dati catastali copre il periodo dal 1994 ad oggi.

A nome della Sig.ra risultano le seguenti formalità a favore e contro (cfr. Allegato n. 2, pagg. varie):

1. Trascrizione a favore del 24/02/2022 ai nn. 4979/3713, atto di compravendita;
2. Trascrizione contro del 08/11/2024 ai nn. 31519/24312, verbale di pignoramento immobiliare.

Dalla ricerca effettuata mediante i dati catastali (sez. VIC, foglio 11, particella 680, subalterno 42) risultano le seguenti formalità:

1. Trascrizione del 23/12/2008 ai nn. 52201/36177, atto di compravendita;
2. Iscrizione del 23/12/2008 ai nn. 52202/8868, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;
3. Trascrizione del 24/02/2022 ai nn. 4979/3713, atto di compravendita;
4. Trascrizione contro del 08/11/2024 ai nn. 31519/24312, verbale di pignoramento immobiliare;
5. Trascrizione contro del 18/02/2025 ai nn. 4283/3280, verbale di pignoramento immobiliare.

A nome del Sig. risulta la seguente formalità a favore e contro (cfr. Allegato n. 2, pagg. varie):

1. Trascrizione contro del 18/02/2025 ai nn. 4283/3280, verbale di pignoramento immobiliare.

Da ultimo, si evidenzia che nella visura catastale storica relativa ai subalterni dal n. 1 al n. 9, successivamente soppressi e confluiti in parte nel subalterno 42, in adiacenza al nominativo del Sig. , padre della Sig.ra , è indicata la qualifica di **Livellario** fino al 04/03/1988, mentre in capo alla Sig.ra è riportata la qualifica di **Direttario**.

QUESITO n. 2: 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.

Ai Sigg.ri è stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile. Si precisa che, in un primo momento, il pignoramento ha riguardato l'intera quota esclusivamente in capo alla Sig.ra , in quanto, nell'atto di compravendita, la medesima dichiarava di essere in regime di separazione dei beni.

Successivamente, a seguito della relazione del custode giudiziario, nonché delle ulteriori ricerche svolte dallo scrivente, l'istituto di credito procedente estendeva il pignoramento anche al coniuge, Sig. o, pignorando l'intera quota anche nei suoi confronti.

Tuttavia, dal confronto tra la quota di proprietà indicata nell'atto di compravendita in capo alla Sig.ra e quella risultante nei due atti di pignoramento (uno a nome della Sig.ra e l'altro a nome del Sig.) , emerge una coincidenza esclusivamente con riferimento al primo pignoramento, mentre il secondo risulta non conforme.

L'alloggio posto al piano terra sub 42, oggetto di pignoramento, è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli
(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:
DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 42
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/4
Classe 5.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 55 mq Rendita Euro 139,19
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T
INTESTATO

I dati catastali indicati negli atti di pignoramento risultano coincidenti con i dati catastali attualmente vigenti, mentre non coincidono con i dati catastali originari, successivamente soppressi. In particolare, dalla visura catastale storica emerge che i dati antecedenti risalgono fino all'anno 2008, mentre prima di tale data l'immobile era identificato con i subalterni da 1 a 9, poi soppressi.

Con il nuovo incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, veniva richiesto allo scrivente, atteso che l'alloggio risultava disinfettato e libero da cose e persone, di procedere a un nuovo accesso al fine di effettuare un ulteriore rilievo metrico dell'unità immobiliare.

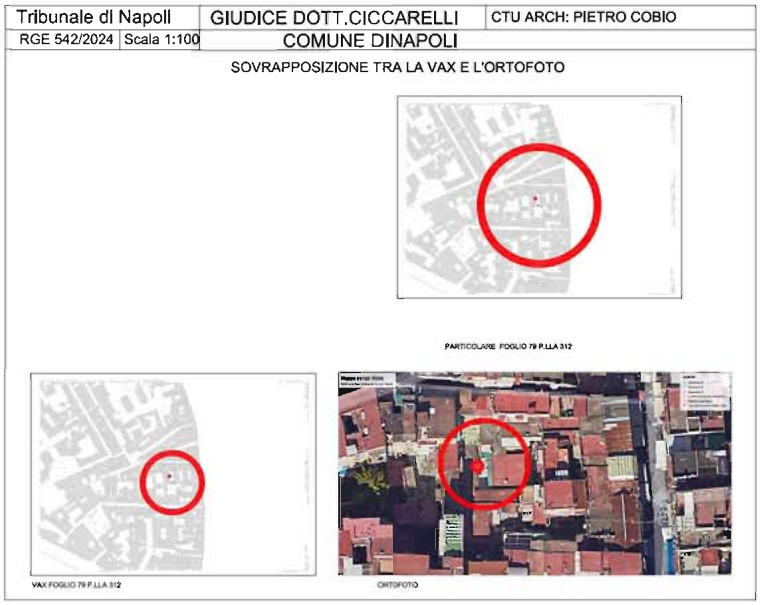
All'esito del nuovo sopralluogo e del conseguente rilievo dello stato dei luoghi, mediante sovrapposizione del rilievo effettuato con la planimetria catastale depositata, sono emerse discordanze planimetriche riconducibili alla posizione di un muro perimetrale sul lato ovest che è posto alle spalle del bagno, della cucina e della seconda camera da letto. In particolare, dal rilievo dello scrivente risulta che il muro posto sul lato ovest dell'alloggio risulta traslato rispetto alla planimetria catastale di circa 21 cm da un lato e 35 cm dall'altro, per una lunghezza complessiva di circa 8,35 metri.

Il bene pignorato deve essere posto in vendita in un unico lotto.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- **a nord**, altra unità immobiliare aliena, subalterno 43;
- **a sud**, altra proprietà aliena, subalterno 41;
- **a est**, spazio cortilizio;
- **a ovest**, particella 669 aliena (Catasto Fabbricati).

Si precisa, infine, che nella planimetria catastale dell'alloggio il confine a ovest è indicato con la particella 669 (Catasto Fabbricati), mentre nell'estratto di mappa (VAX) la particella confinante sul lato ovest risulta identificata come particella 304 (Catasto Terreni) e non come 669.



Sovrapposizione tra la VAX e l'ORTOFOTO
(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

QUESITO n. 3: 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.

L'immobile staggito consiste in un alloggio ubicato all'interno di un cortile di un complesso edilizio sito in Napoli, alla Via Sant'Antonio Abate n. 188.

Partendo da Piazza Garibaldi, proseguendo su Via Giuseppe Garibaldi; giunti all'incrocio con Via Casanova, si svolta a sinistra e, dopo poche centinaia di metri, svoltando nuovamente a sinistra in direzione di Via Cesare Rossaroll, si arriva alle spalle dell'antica Prefettura, ove ha inizio Via Sant'Antonio Abate. Percorrendo tale strada, attualmente adibita a mercato rionale per l'intero arco della giornata, si giunge al civico n. 188, contraddistinto da portale in pietra e portone in ferro.

Attraversato il portale, si accede a un primo androne e successivamente al cortile interno. Superata una prima schiera di unità abitative, sul lato destro si incontra un vicoletto; imboccata tale strettoia e svoltando sul lato sinistro, si percorre un ulteriore passaggio tortuoso che conduce a uno slargo, ove, sul lato sinistro, è ubicato l'alloggio pignorato.

Oltrepassata la porta di ingresso, si accede all'interno dell'alloggio. In occasione del primo sopralluogo, lo scrivente rilevava la presenza di insetti e blatte sull'infisso costituente la porta di ingresso; a seguito di intervento di disinfestazione, tali condizioni non sono state più riscontrate.

L'ingresso immette in un primo ambiente di disimpegno. Subito dopo l'ingresso, sul lato sinistro, è ubicata la prima camera da letto; frontalmente rispetto alla porta di ingresso si trova la porta di accesso al bagno, mentre sul lato destro è collocata la zona adibita a cucina. Oltre l'area cucina è presente una seconda camera da letto.

Si precisa che le condizioni igienico-sanitarie rilevate durante il primo accesso risultavano sensibilmente migliorate in occasione del secondo sopralluogo, effettuato congiuntamente al custode giudiziario, Avv. Federica Cioffi. Pertanto, in tale seconda occasione, lo scrivente ha potuto eseguire il rilievo completo dell'unità immobiliare, rilevando le diagonali di tutti gli ambienti e determinando la superficie esatta dell'immobile. (cfr. Allegato n. 4, pagg. varie)

È stato possibile accertare che gli impianti tecnologici realizzati sotto traccia non risultano conformi alla normativa vigente; inoltre, l'esecutata non ha fornito allo scrivente alcuna certificazione di conformità relativa ai predetti impianti. Ai fini del loro adeguamento alle prescrizioni di legge, si stima una spesa complessiva pari a circa euro 1.500,00.

L'immobile è privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE); per la redazione e il rilascio del medesimo si prevede un costo stimato in circa euro 500,00.

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono realizzati in materiale ceramico; i rivestimenti non sono a tutta altezza. Nell'ambiente di ingresso è presente una boiserie di rivestimento, mentre nelle due camere sono presenti parati.

L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari a mt 3,04.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di napoletane esterne in ferro antintrusione; gli infissi interni sono in legno, del tipo cieco.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento tradizionale, essendo assenti sia termosifoni sia caldaia; è tuttavia presente un'unità split per la climatizzazione.

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso e cucina	13,22
2	Bagno	4,14
3	Stanza da Letto	12,60
4	Stanza da letto	16,30
5	Tramezzo	1,19
6	Muratura al 50%	6,93
7	Muratura al 100 %	------
	Totale superficie utile in cifra tonda	**54,38**

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, dei terrazzi e del lastrico solare non viene considerato nulla.

I dati catastali sono:

L'alloggio posto al piano terra sub 42 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 42

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/4

Classe 5.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 55 mq Rendita Euro 139,19

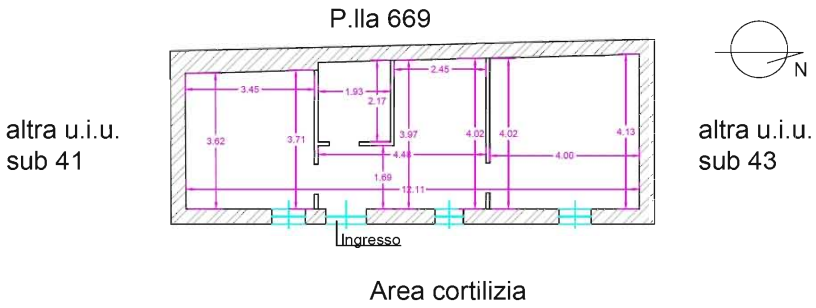
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T

INTESTATO

Tribunale di Napoli		GIUDICE DOTT.CICCARELLI	CTU ARCH: PIETRO COBIO
RGE 542/2024	Scala 1:100	COMUNE DINAPOLI	

RILIEVO ALLOGGIO

PIANO TERRA



Planimetria dello stato dei luoghi

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Foto indicative dell'Alloggio



AREA CORTILIZIA







FOTO ALLOGGIO



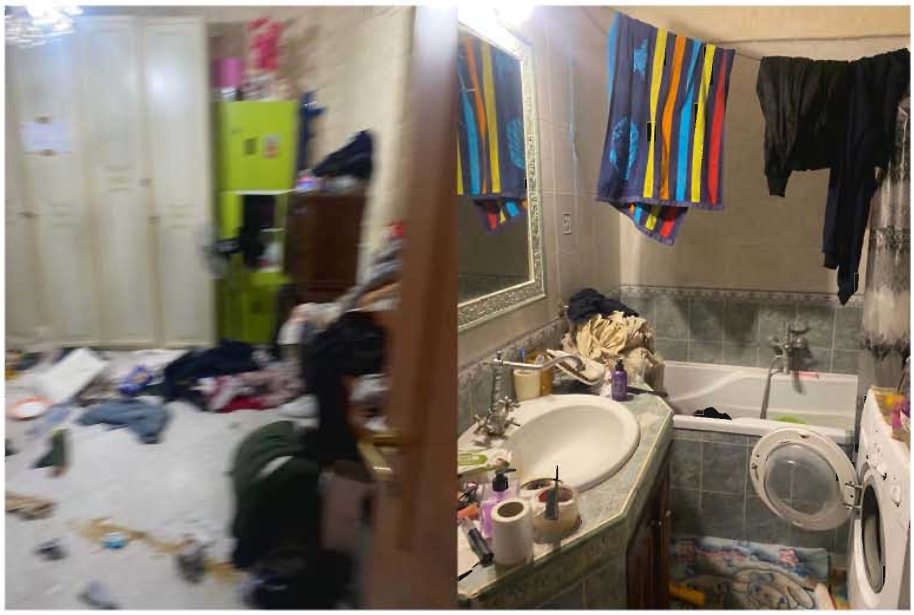
ZONA FILTRO E CUCINA



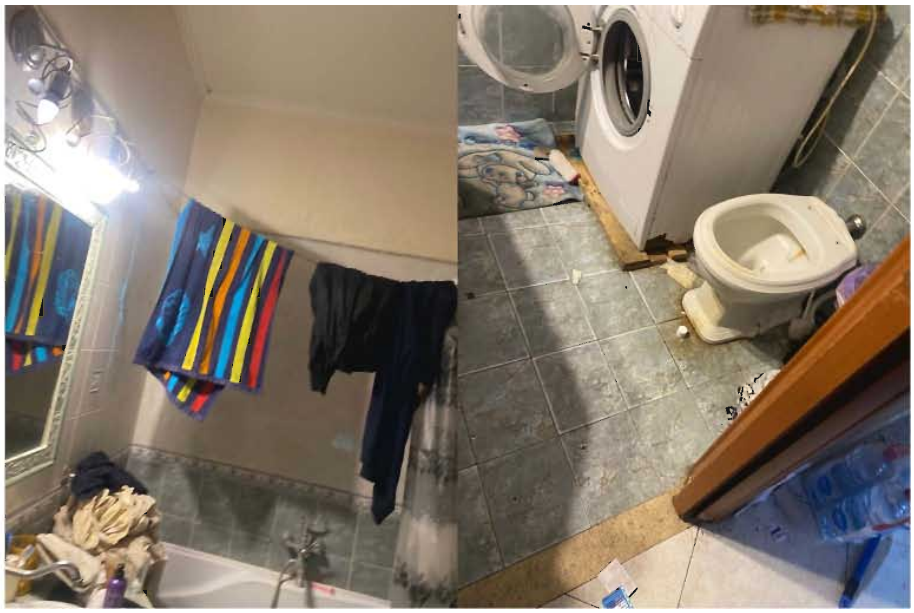





PRIMA STANZA DA LETTO



BAGNO





SECONDA STANZA DA LETTO

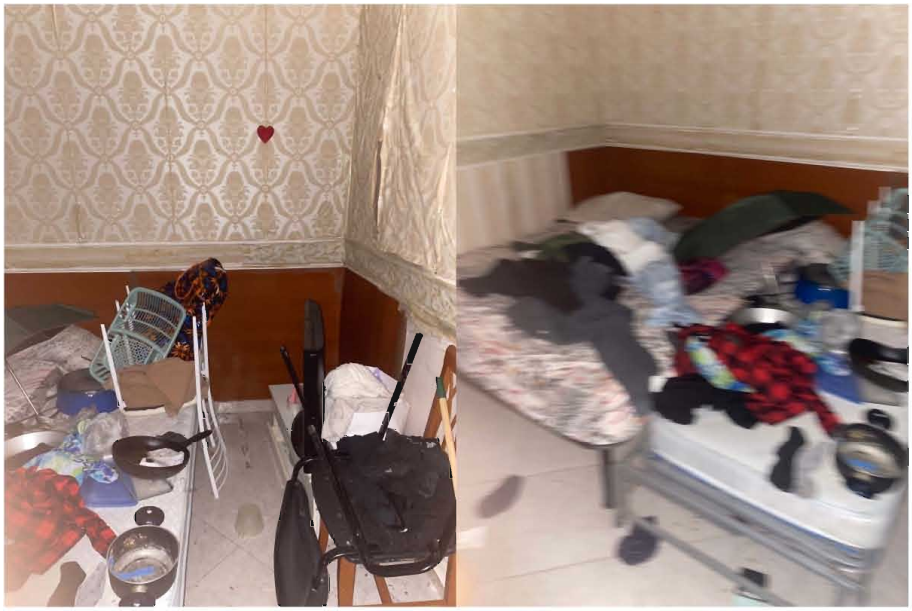
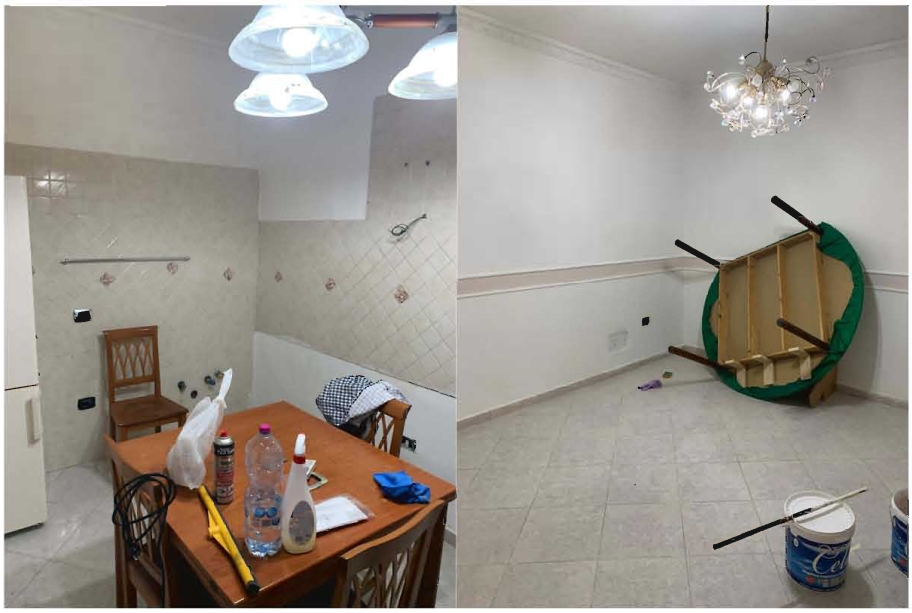
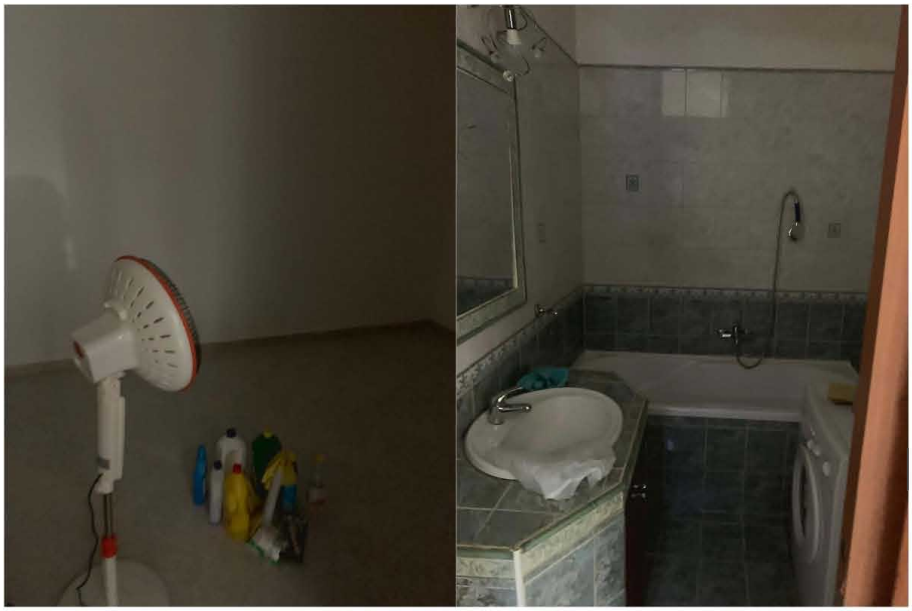


FOTO INVIATE DALL'AVV: CIOFFI INERENTI IL SECONDO ACCESSO FATTO DAL CUSTODE





(cfr. ALLEGATO N.5, tot. Pag varie)

QUESITO n. 4: 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.

L'alloggio posto al piano terra sub 42 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 42

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/4

Classe 5.; Consist 3,5 vani .; Sup. Catastale 55 mq Rendita Euro 139,19

INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T

INTESTATO

In data 04/06/2008 pratica n. NA0492496 è stato effettuato un frazionamento e i sub da 1 a 9 della p.lla 680 sono stati soppressi e si sono costituiti i sub dal 40 al 45.

Visto che sulla visura catastale storica sia del sub 42 che degli altri sub poi soppressi è riportato come strada Vico Antonio Serra e non Via Sant'Antonio Abate bisognerà aggiornare la Visura catastale mediante DOCFA con un costo di 500 €.

I dati originari degli alloggi erano :

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5

Classe 7.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 32,02

INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T

INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 2

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5

Classe 7.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 32,02

INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T

INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 3

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5

Classe 7.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 32,02

INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T

INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 4

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5

Classe 7.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 32,02

INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T

INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 5
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5
Classe 8.; Consist 0,5 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 18,05
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T
INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 6
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5
Classe 8.; Consist 0,5 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 18,05
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T
INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 7
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5
Classe 7.; Consist 1 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 32,02
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T
INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 8

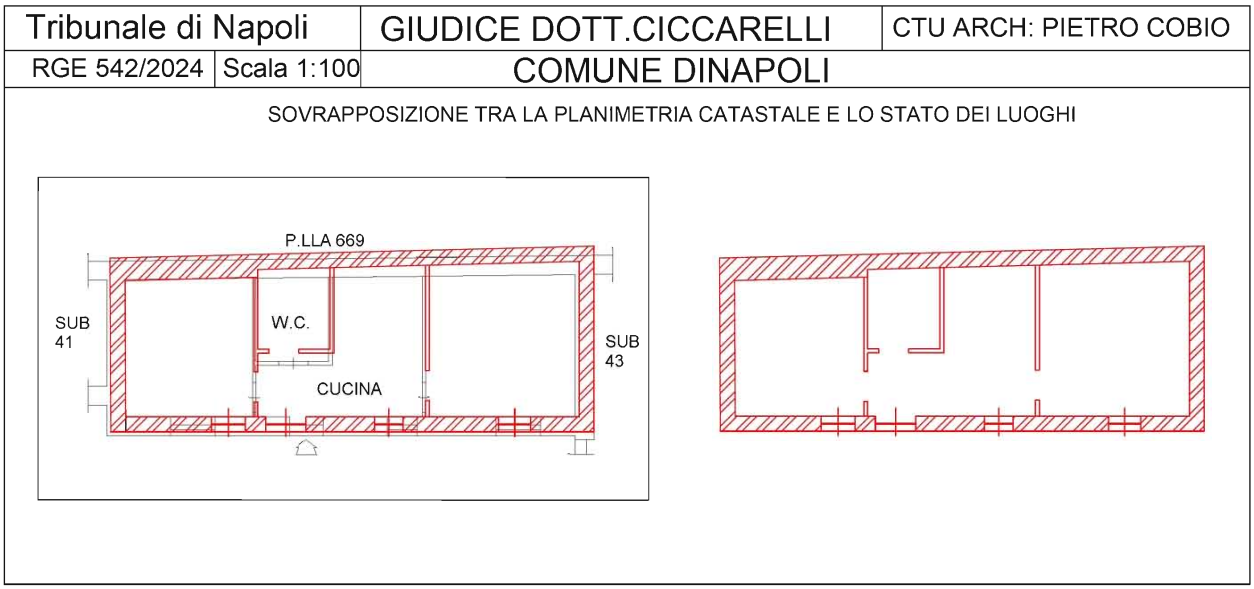
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5
Classe 6.; Consist 2 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 54,74
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T
INTESTATO

DATI IDENTIFICATIVI sez. VIC foglio 11 p.lla 680 sub 9
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 8; Categ. A/5
Classe 7.; Consist 1,5 vani .; Sup. Catastale ----- mq Rendita Euro 48,03
INDIRIZZO Vico Antonio Serra n°188 p.T
INTESTATO

Lo scrivente ha reperito le planimetrie catastali originarie del 1939 per i sub 1-3-4-8 mentre non ha trovato le planimetrie per i sub 2-5-6-7-9.
Non è stato possibile confrontare le planimetrie catastali originarie dei sub trovati con la planimetria catastale del sub 42.

I dati della p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato sono:
Catasto Terreni del Comune di Napoli
(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:
DATI IDENTIFICATIVI sez. … foglio 79 p.lla 312
DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. Urbano
(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

Esiste la planimetria catastale e rispetto al rilievo effettuato vi sono alcune discordanze. Tale incongruenza, è data dal fatto che dal rilievo dello scrivente il muro posto sul lato ovest dell'alloggio è spostato da un lato di circa 21 cm e dall'altro di circa 35 cm per una lunghezza di circa 8,35 mt.



Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
(cfr. ALLEGATO N.9, tot. Pag varie)

QUESITO n. 5: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato

ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

LOTTO UNICO: – È stata pignorata l'intera quota di proprietà dell'alloggio, inizialmente nei soli confronti della Sig.ra e successivamente anche nei confronti del coniuge Sig.

In particolare, la società ha proceduto al pignoramento dell'immobile con verbale di pignoramento del 08/11/2024, trascritto ai nn. 31519/24312 contro la Sig.ra , e successivamente ha esteso il pignoramento al marito con nota di trascrizione del 18/02/2025 ai nn. 4283/3280, avente ad oggetto il medesimo immobile.

L'immobile pignorato è un alloggio ubicato in Napoli, alla Via Sant'Antonio Abate n. 188. Si precisa che sulla visura catastale storica e su parte della documentazione l'indirizzo risulta erroneamente indicato come "Vico Antonio Serra n. 188", anziché Via Sant'Antonio Abate n. 188.

L'unità immobiliare è composta da due camere da letto, un bagno e una cucina, con uno spazio antistante il bagno adibito a ingresso.

Confina:

- **a nord**, con immobile alieno, subalterno 43;
- **a sud**, con immobile alieno, subalterno 41;
- **a est**, con spazio cortilizio;
- **a ovest**, con immobile alieno, particella 669 (Catasto Fabbricati).

L'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio 79, particella 312. Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla consistenza catastale, sebbene siano state riscontrate lievi difformità tra il rilievo effettuato dallo scrivente e la planimetria catastale depositata.

Per il fabbricato non risulta rilasciata concessione edilizia. Lo scrivente ha effettuato richiesta di verifica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli in ordine all'eventuale rilascio di autorizzazioni relative al frazionamento, ma sia la IV Municipalità sia il competente Ufficio Edilizia Privata hanno comunicato di non aver rinvenuto alcun titolo abilitativo riferito a tale intervento.

Ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del frazionamento, si rende necessario procedere mediante SCIA in sanatoria e/o Permesso di Costruire in sanatoria, con un costo stimato di circa euro 5.000,00. Lo scrivente non è in grado di accertare se, in occasione del frazionamento, siano state eseguite lavorazioni su altre unità immobiliari che richiedessero autorizzazioni di ulteriori enti competenti (quali, a titolo esemplificativo, Genio Civile, Ufficio Sottosuolo, Soprintendenza, ecc.). Vista la presenza del Vincolo Archeologico su tutta la zona, al fine di regolarizzare l'immobile staggito bisognerà chiedere oltre al Comune di Napoli il nulla osta anche alla Sovrintendenza al fine di sanare tale frazionamento.

Vista l'impossibilità di poter risalire alla data effettiva di realizzazione dell'immobile staggito se precedente al 1935 o successivo, lo scrivente

considererà una percentuale di decurtazione del 20% laddove l'immobile staggito sia stato costruito dopo il 1935.

L'immobile ricade in Zona A – Centro Storico ed è interessato da vincolo archeologico.

Il bene è pervenuto alla Sig.ra a e al coniuge Sig. (sebbene quest'ultimo non risulti indicato nell'atto) in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppina Cante in data 07/02/2022, rep. n. 1690.

PREZZO BASE D'ASTA:
55.134 €
(Euro Cinquantacinquemilacentotrentaquattro in C.T)

QUESITO n. 6: 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.

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente anche in riferimento ai documenti presenti nel fascicolo telematico si evince che l'alloggio pignorato è pervenuto all'esecutata dai seguenti titoli:

1.) Con atto del Notaio Cante Giuseppina del 07/02/2022 rep 1690 la Sig.raacqui stava un alloggio dalla Sig.ra Nell'atto la Sig.ra dichiara di essere sposata in separazione dei beni ma questo non è vero e pertanto per detto bene vi è la comunione dei beni con il Sig.
(cfr. ALLEGATO N.3,1, tot. Pag varie)

2.) Con atto del Notaio Concetta Valentino del 15/12/2008 rep. 14275 la Sig.ra compra dai fratelli e l 'immobile oggi pignorato;

3.)A favore dei Sig.ri , la quota di ½ ciascuno di piena proprietà del predetto immobile. (ex sub da 1 a 9) era pervenuto per successione in morte di d a , denuncia volum. Uf f. Reg. di Napoli trascritta il 20/10/1992 ai nn. devoluta per legge ai due figli stante la rinuncia del coniuge;

4.)Risulta trascritta in data 18/12/2008 ai nn. accettazione tacita dell'eredità in morte dio (), da parte degli eredi Sig.ri e nascente dall'atto del Notaio Tafuri del 2008;

Alla Sig.rao la proprietà era pervenuta:

5.) In parte per successione di deceduto in Napoli in data t rascritta il 12/05/1970 al num. Part. per legge. Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita;

6.)In parte per successione in morte di e fu deceduto a e succ. rettifica den. (per omissione dei cespiti) devoluta per legge. Non risulta trascritta nessuna accettazione tacita;

Ad la quota di proprietà era pervenuta

7.) In parte per successione in morte di fu devoluta per testamento trascritto in data . Risulta trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario ai nn. 8 del 26/04/1923;

8.) In parte per atto di divisione Notaio Giannetti del 05/10/1934 e trascritto in data 18/10/1934 ai nn. 27140/16404;

Va precisato che sulla visura storica delle vecchie unità catastali dal sub 1 al sub 9 è riportato a nome del padre del Sig. , Sig. l a dicitura **Livellario**, mentre a nome della Sig.ra è riportato il termine **Direttario.**

(cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

QUESITO n. 7: verificare la regolarità del bene o dei beni 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 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:

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

- 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.

Da quanto risulta dall'atto del Notaio Cante Giuseppina del 2022, l'immobile in oggetto è stato costruito prima di settembre 1967; successivamente, nel 2008, è stato effettuato un frazionamento, con costituzione del sub 42.

Al fine di verificare se i Sig.ri che all'epoca erano gli unici proprietari dei predetti beni, avessero presentato domanda di frazionamento, lo scrivente ha inoltrato istanza all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli per accertare la sussistenza di eventuali richieste tramite SCIA, DIA e/o CILA. L'Ufficio Tecnico della IV Municipalità competente per territorio e successivamente l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Napoli hanno comunicato che, con i nominativi indicati, non risulta presentata alcuna domanda di frazionamento. Pertanto, il frazionamento oggi risulta abusivo.(cfr. ALLEGATO N.10, tot. pagine varie)

Per sanare tale situazione, sarà necessario presentare una SCIA e/o una PDC in sanatoria, con un costo stimato di circa 5.000 €. Si precisa che lo scrivente non è in grado di stabilire se occorrerà richiedere ulteriori autorizzazioni ad altri enti per i lavori effettuati nei sub soppressi (dal sub 1 al sub 9) e per quelli recentemente costituiti (dal sub 40 al sub 45). Sarà

quindi necessario visionare ciascuna unità e richiedere, ove necessario, i permessi e le autorizzazioni alle autorità competenti (Genio Civile, Ufficio Sottosuolo, Sovrintendenza, ecc.).

Considerato il vincolo archeologico presente nella zona, per sanare il frazionamento inerente al sub staggito, sarà indispensabile ottenere, oltre all'autorizzazione in sanatoria dal Comune, anche il nulla osta della Sovrintendenza per le lavorazioni effettuate.

Al fine di accertare l'epoca di realizzazione dei manufatti, se antecedenti al 1935, come indicato dal custode tra le criticità rilevate nella prima perizia di stima, lo scrivente ha richiesto all'Ufficio Urbanistico del Comune di Napoli la planimetria Schiavone della fine del XIX secolo e i fotogrammi IGM degli anni 1929 e 1943.

Per quanto riguarda la planimetria , sebbene sia presente il corpo di fabbrica, l'alloggio attualmente pignorato non risulta rappresentato. La verifica dei fotogrammi del 1929 e 1943, senza uno studio aerofotogrammetrico dettagliato, non consente di trarre conclusioni precise. Si evidenzia che i fotogrammi del 1929 non sono disponibili per l'acquisto presso l'IGM, in quanto non contengono riferimenti tecnici (focale, scala e/o quota) sufficienti per garantire uno studio preciso e una restituzione accurata del prodotto; tali requisiti sono invece presenti nelle immagini del 1943.

Nel certificato notarile del Notaio Calderini, redatto nel febbraio 2025, risulta che il primo atto di divisione dei predetti immobili risale al 1934. Va precisato che in detta epoca (anni venti e trenta) gli accatastamenti

erano con numero di partita e non con i sub e quindi anche se nelle trascrizioni del 1924 e poi quella del 1934 riportano i beni appartenenti al Sig. s iti in Via Sant'Antonio Abate n° 188, non è possibile individuare quali fossero. Nella trascrizione del 1934 si legge che i vani che vanni esistenti sulla p.lla 680 sono circa 10 con un vano matto. Se andiamo a contare i vani presenti nei vecchi sub dal sub 1 al sub 9 si può vedere che i vani sono circa 9,5.

Va inoltre aggiunto che i sub dal 1 al 9 sono presenti dal 1939 con relative planimetrie (lo scrivente ne ha trovate solo alcune).

Vista tale incongruenza lo scrivente ritiene che l'immobile staggito può essere commercializzato in quanto costruito prima del 1967 in merito alla data di realizzazione lo scrivente non è in grado di poter affermare se detto alloggio sia tra quelli presenti nelle due trascrizioni del 1924 e/o 1934 (atto Notaio Giannetti). Pertanto lo scrivente considererà una percentuale di decurtazione del 20% laddove l'immobile staggito sia stato costruito dopo il 1935. (cfr. ALLEGATO N.14, tot. pagine varie)

QUESITO N. 8: 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.).

Durante il primo accesso effettuato unitamente all'Avv. Federica Cioffi, nominata custode della procedura, all'interno del predetto alloggio, sono stati rilevati occupanti extracomunitari privi di regolare contratto di locazione. Successivamente, come risulta dal verbale trasmesso dall'Avv. Cioffi allo scrivente, gli occupanti hanno lasciato l'alloggio, il quale è stato successivamente disinfettato e pulito. Si allegano le fotografie fornite dal custode a comprova dello stato dell'immobile. Alla data odierna, l'alloggio risulta libero da persone e da beni. (cfr. ALLEGATO N.4, tot. pagine varie)

QUESITO n. 9: 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).

Sul bene pignorato risultano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Non vi è alcuna altra procedura esecutiva gravante sul predetto bene;

2. Non risultano domande giudiziali relative all'immobile;
3. Non esistono provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale a favore del coniuge;
4. Non sussistono vincoli storico-artistici sull'immobile staggito;
5. Non è costituito alcun Condominio;
6. Dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Giuseppina Cante risulta che la Sig.ra abbia acquistato l'immobile indicando di trovarsi in regime di separazione dei beni. Tale dichiarazione non corrisponde a quanto risulta dal certificato di matrimonio estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli. Pertanto, l'alloggio risulta di proprietà anche del Sig. e, di conseguenza, la Società ha trascritto ed esteso a suo nome il pignoramento;
7. Sul bene pignorato non risulta alcun sequestro penale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1. Non sussistono domande giudiziali;
2. Non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura, come indicato nell'atto del 2022;
3. Non esistono convenzioni matrimoniali né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale relativi agli esecutati;
4. Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso (quali oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritto di uso o abitazione, ecc.).

- Si segnala che sulla visura storica dei beni soppressi dal sub 1 al sub 9 compare la dicitura "Livellario" accanto al nome del Sig.

, padre della Sig.ra , mentre a nome della Sig.ra a è riportato il termine "Direttario";

5. Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o di altro tipo;
6. Non vi sono oneri condominiali;
7. È presente il vincolo archeologico sull'intera zona.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nell'ambito della procedura:

1. Iscrizioni del 23/12/2008 ai nn. 52202/8868 – Concessione a garanzia di mutuo;
2. Trascrizione del 08/11/2024 ai nn. 31519/24312 – Verbale di pignoramento immobiliare a favore di ;
3. Trascrizione del 18/02/2025 ai nn. 4283/3280 – Verbale di pignoramento immobiliare a favore di

Difformità urbanistico-edilizie:

Si rinvia a quanto riportato nel paragrafo precedente relativo alle difformità urbanistiche.

Difformità catastali:

Le discordanze rilevate sono minime e riguardano principalmente lo spessore del muro posto sul lato ovest dell'alloggio, che risulta inferiore a quanto indicato nella planimetria catastale, comportando locali leggermente più ampi.

Inoltre, sull'atto catastale e sugli altri documenti risulta indicato erroneamente l'indirizzo "Vico Antonio Serra". Lo scrivente ha inoltrato

istanza all'Ufficio Toponomastico del Comune di Napoli per verificare eventuali corrispondenze tra Vico Antonio Serra e Via Sant'Antonio Abate. Dalla risposta ricevuta, risulta che Via Sant'Antonio Abate non ha mai avuto correlazione con Vico Antonio Serra.

Di conseguenza, sarà necessario aggiornare la visura, la planimetria catastale e gli altri atti pertinenti mediante presentazione di DOCFA, con un costo stimato di circa 500 €, già detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 10: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

L'immobile staggito non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 11: 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.

Il bene pignorato non è gravato da censo né da uso civico e non risulta essere stata effettuata alcuna affrancazione da tali oneri. In altri termini, il diritto dell'esecutata sul bene è di proprietà privata e non di natura concessoria.

Il bene pignorato appartiene a privati.

Dalle visure storiche relative ai sub da 1 a 9 risulta la dicitura "Livellario" accanto al nome del Sig. mentre in adiacenza del nome della Sig.ra F è riportato il termine "Direttario".

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso il Registro Immobiliare della Provincia di Napoli e presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto, al fine di chiarire il significato di tali diciture. Dalla verifica è emerso quanto segue:

- Dal Registro Immobiliare non sono emerse ulteriori informazioni;
- Dall'Agenzia delle Entrate – Catasto risulta confermata la stessa dicitura riportata sulle visure storiche dei sub da 1 a 9, senza ulteriori indicazioni.

Pertanto, allo stato, lo scrivente non ha potuto reperire altre informazioni in merito.

QUESITO n. 12: 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.

Non vi è un Condominio costituito da quanto dichiarato dalla Sig.ra durante l'accesso effettuato.

QUESITO n. 13: 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.

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in oggetto, l'esperto ha ritenuto opportuno procedere, in prima istanza, all'individuazione della Superficie Commerciale.

Calcolo delle consistenze

Ai fini dell'applicazione dei criteri di stima, come indicato nel mandato conferito, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile, ovvero della Superficie Commerciale (Sc), ai sensi delle norme UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate durante l'accesso all'immobile.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio applicando i seguenti coefficienti:

Lotto UNICO = Alloggio

Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. VIC al foglio 11 p.lla 680 sub 42

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;
- Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso e cucina	13,22
2	Bagno	4,14
3	Stanza da Letto	12,60
4	Stanza da letto	16,30
5	Tramezzo	1,19
6	Muratura al 50%	6,93
7	Muratura al 100 %	------
	Totale superficie utile in cifra tonda	**54,38**

- Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare non viene considerata nulla.

	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
LOTTO UNICO	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 47,54 mq. .	54,38	1	0,90	49,00
	Superficie Ragguagliata $S_{R\ mq.}$					49,00

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. *Stima sintetico comparativa*;
2. *Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto*

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa

La "*stima sintetico comparativa*" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Napoli in cui è ubicato il bene di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.11, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

ALLOGGIO

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale Alloggi di Napoli					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2017	Zona C22	810	1250	3	4,4
Indagini mercato Immobiliare .it	Sant'Antonio Abate	481	1700	10	20

Media Aritmetica tra i 4 valori	1.060	9,35
Quotazioni Parametriche di riferimento	**1.060€/mq**	**9,35 €/mq**

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.11 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER UFFICI COMPARABLES APPARTAMENTI maggio 2018					
Agenzie	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Aste Giudiziali	Vico Pergola dell'Avv.	52.000		109	481
Toscano	Via S.A. Abate	350.000		220	1591
SoloImpresa	Via S.A. Abate	125.000		100	1250
Tecnorete	Via S.A. Abate	119.000		70	1700
-------	Via S.A. Abate	77.481		141	549
AFFITTO					
SPACEST.COM	Via S.A. Abate		1000	50	20
REMAX	Via S.A. Abate		1100	85	12,94
IMM. VOMERO	Via S.A. Abate		750	75	10

AFFITTO SUBITO	Via S.A. Abate		700	50	14

Alloggio

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

Lotto Unico = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. VIC al foglio 11 p.lla 680 sub 42 valore medio di mercato euro 1.199 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 49,00	**euro. 1.060 €/mq**	**Euro 51.940**

Il valore di mercato degli immobili elaborato secondo la stima sintetico comparativa è dunque pari a:

Lotto Unico: Alloggio € 51.940

(Euro Cinquantunomilanovecentoquarantac.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- ***Calcolo del valore locativo dell'immobile*** **Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 49,00 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **9,20 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 49,00 x 9,20 = Euro 451

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 451 x 12 = Euro 5.412

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5 %. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =

= Euro 5.412 x 25% = Euro 1.353

per cui sarà

R = Euro (5.412– 1.353) = Euro 4.059

i = 0,035 e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

V = Euro 4.059/0,035= Euro 115.971

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 115.971

(Euro Centoquindicimilanovecentosettantunoinc.t.)

<u>Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime</u>

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto Unico= Alloggio

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (**51.940** + **115.971**) : 2

Valore medio = Euro 167.911: 2 = **Euro 83.955**

Euro 83.955
(Euro Ottantatremilanovecentocinquantacinquec.t.)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Alloggio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1500
Attestazione energetica	500
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. Riscontrate (Dem. Soppalco)	5000
Docfa	500
Totale Oneri da Decurtare	7.500

Va precisato che tale importo di € 7.500 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 8,91 %

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6.00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,91
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	2,00
6	Oneri Condominiali	0,00
	Totale superficie utile in cifra tonda	**17,91**

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 17,91% è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 83.955	**17,91 %**	**Euro 68.918**

Valore finale dell'immobile staggito è di 68.918 €

(Euro Sessantootomilanovecentodiciotto in C.T)

Considerando una decurtazione del 20% si ha

Valore finale Vf= 68.918 x 20%= 55.134 €

Valore finale di mercato per LOTTO UNICO ALLOGGIO staggito è di 55.134 €

(Euro Cinquantacinqumilacentotrentaquattro in C.T)

QUESITO n. 14: 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.

Il pignoramento è stato inizialmente effettuato esclusivamente a carico della Sig.ra e successivamente esteso anche a nome del coniuge, Sig. .

Si precisa che non è possibile procedere al frazionamento dell'immobile staggito in ulteriori unità immobiliari.

QUESITO n. 15: 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**.

Da quanto verificato dai certificati anagrafici che si allegano, i coniugi si sono sposati in data 29/06/1992 scegliendo la comunione dei beni.

(cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 02/01/2026

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazioni notarili;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico aggiornato;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'Ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato dei luoghi;

ALLEGATO N. 10: Documenti ricevuti dal Comune inerenti al frazionamento del 2008

ALLEGATO N° 11: Quotazioni OMI e Agenzie Immobiliari

ALLEGATO N° 12: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N° 13: Risposta Ufficio Toponomastico.

ALLEGATO N° 14: Cartografia e Immagini IGM 1929 e 1943.

Napoli, 02/01/2026

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)