

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE

G.E.DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO

PERIZIA IMMOBILIARE

E.I.N°111/2025RGE

BENE PIGNORATO: *ABITAZIONE IDENTIFICATA NEL CATASTO FABBRICATI DEL
COMUNE DI NAPOLI: SEZ. VIC - FOGLIO 15 - P.LLA 120 - SUB
44 - CAT. A/2*

ESPERTO: *ARCHITETTO MASSIMO AUGUSTO PELLEGRINO*

CUSTODE: *AVV. STEFANIA SCOTTODICICCARIELLO*

1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>OPERAZIONI PERITALI</i>	4
3. <i>RISPOSTE AI QUESITI</i>	6
<i>CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.</i>	6
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	8
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascuna lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascuna lotto</i>	12
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	26
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	29
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene ed i pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico</i>	34
<i>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	40
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	42
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	45
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo</i>	45
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	46
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</i>	46
<i>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	54
<i>QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	54
4. <i>CONCLUSIONI</i>	55
5. <i>ELENCO ALLEGATI</i>	57

Con ordinanza del 5 maggio 2025 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 111/2025 R.G.E., è stato conferito allo scrivente l'incarico di esperto stimatore, ai sensi degli artt. 568 e ss. c.p.c., al fine di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato di seguito descritto.

L'esecuzione trae origine dal titolo esecutivo costituito dalla XXXXX

La sentenza, munita di formula esecutiva in data 15 marzo 2022 e ritualmente notificata, non è stata adempiuta dal debitore, sicché, a seguito della notifica di precetto in rinnovazione in data 13 gennaio 2025 per l'importo complessivo di € 512.975,67, i creditori procedenti, sig. XXXXXXXXXXXXX, hanno promosso la presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 27/02/2025, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Roma ha eseguito **pignoramento immobiliare** sul seguente bene:

- **piena proprietà per l'intero** di immobile a destinazione abitativa (cat. A/2 – abitazione di tipo civile), sito in Comune di Napoli, alla via Pavia n. 16, identificato al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Napoli:

- Sezione Urbana: VIC
- Foglio: 15
- Particella: 120
- Subalterno: 44
- Consistenza: 5,5 vani.

In data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di **creditrice** XXXXXXXXXXXX del sig. XXXXXXXXXXXX per l'importo complessivo di € **27.745,13**, come da atto di intervento depositato.

Il credito trae origine da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immediatamente esecutivo, con il quale il debitore veniva condannato al pagamento di canoni di locazione insoluti, oneri condominiali, interessi legali e spese processuali, oltre accessori di legge.

Sulla base di detto titolo esecutivo è stata iscritta **ipoteca giudiziale** a garanzia del credito, regolarmente trascritta il 24/09/2020 XXXXXXXXXXXXXXXX (Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1).

L'incarico peritale ha ad oggetto l'accertamento, la descrizione e la stima del suddetto compendio immobiliare, con particolare riguardo alla regolarità catastale ed edilizio-urbanistica, alla libera commerciabilità e al valore di mercato da porre a base della vendita giudiziaria.

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" –G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

2.OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto **arch. Massimo Augusto Pellegrino**, in qualità di Esperto stimatore nominato nella presente procedura esecutiva, ha dato avvio alle operazioni peritali attenendosi alle disposizioni di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c., con le necessarie indagini presso gli uffici pubblici atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto e sono proseguite con i sopralluoghi al cespite pignorato.

In data **23/05/2025** è stato effettuato il **primo accesso all'immobile pignorato**, sito nel

Comune di Napoli, alla via Pavian.16, piano sesto, scala B, congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Stefania Scotto di Ciccariello.

In tale occasione:

- Si è proceduto all'identificazione dei luoghi e all'acquisizione esterna ed interna dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- sono state svolte le attività di rilievo metrico-fotografico, documentando lo stato dei luoghi in conformità agli adempimenti previsti;
- è stato accertato l'effettivo possesso e la condizione materiale dell'immobile, dandone riscontro nei verbali e nella documentazione fotografica acquisita.

Sui luoghi oltre al sottoscritto esperto ed al custode erano presenti:

- Il signor xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale ha dichiarato di detenere l'unità immobiliare in assenza di un contratto di locazione regolarmente registrato;

Parallelamente, lo scrivente ha provveduto ad avviare le necessarie **indagini documentali e amministrative**, mediante accesso e richiesta di informazioni presso i competenti uffici pubblici, ed in particolare:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1;
- Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Napoli;
- Comune di Napoli – Area Tecnica, Servizio Edilizia Privata, Ufficio Condono e Ufficio Antiabusivismo;
- Presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli Ufficio atti pubblici, per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione;
- Presso il servizio telematico dell'Ufficio Urbanistica per definire le previsioni dello strumento urbanistico vigente.
- Presso l'Archivio Notarile di Napoli.

All'esito delle predette attività di sopralluogo e delle indagini eseguite presso gli uffici sopra elencati, si è potuto procedere all'ricostruzione della situazione catastale, urbanistico-edilizia e giuridica del bene pignorato, nonché alla verifica di eventuali criticità incidenti sulla sua commerciabilità.

3.RISPOSTE AI QUESITI.

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.

Indifetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisandone il modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile rilasciata dal

Notaio **Vito Antonio Sangiuolo** in Benevento, recante la ricostruzione delle risultanze catastali e delle formalità trascritte a favore e contro il debitore esecutato **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nonché l'indicazione dei gravami insistenti sul compendio pignorato.

Dalla certificazione emergono i seguenti elementi:

Identificazione catastale:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sez. Urbana VIC, foglio 15, particella 120, subalterno 44, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 5,5 vani, piano 6, scala B, indirizzo via Pavia n. 16, rendita catastale da verificare.

Titolarità attuale:

- piena proprietà di **XXXXXXX**, pervenuta per **successione testamentaria XXXXXXXXXX** testamento olografo pubblicato dal Notaio Agostino Rizzo in data 05.07.2024, rep. 5098, racc. 3918, registrato a Salerno il 09.07.2024 e trascritto a Napoli 1 il 10.07.2024
- Dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il 17.07.2024 n. 76/9990, trascritta a Napoli 1 il 18.07.2024 **XXXXXXX**., in rettifica della Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania già l'8 giugno 2018 (n. 578 vol. 9990/18) e trascritta a Napoli il 20 settembre 2019 **XXXXXXXXXXXX**

Catena dei trasferimenti:

- l'immobile era pervenuto a **XXX** con atto di compravendita a rogito del dott. Vincenzo De Luca (coadiutore del notaio Raffaele Pugliese) in data 28.07.1977, rep. 63599, registrato a Vallo della Lucania il 17.08.1977 e trascritto a Napoli il 24.08.1977 n. **XXX**

la catena trascrittiva risulta dunque **anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento immobiliare (28.03.2024). Sussiste la continuità delle trascrizioni (art. 2650 c.c.)

Formalità pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 28.03.2024 nn. **XXXX** per l'importo complessivo di €512.975,67, a favore di **XXXXX**

Beatrice, gravante sulla quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare;

- ulteriore pignoramento immobiliare trascritto il 20.03.2025 nn. XXXXX R.P., XXX gravante sull'intera proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta il 24.09.2020 nn. 21284 R.G. / 2884 R.P., per € 30.000,00, a XXX, gravante su quota 1/3;
- ipoteca giudiziale iscritta il 06.07.2022 nn. 20360 R.G. / 3055 R.P., per € 346.759,29, XXXXX, gravante su quota 1/3;
- ipoteca giudiziale iscritta il 06.07.2022 nn. 20361 R.G. / 3056 R.P., per € 161.091,43, a favore di XXXXXXXX, gravante su quota 1/3.

La certificazione notarile depositata soddisfa i requisiti dell'art. 567 c.p.c., in quanto consente di risalire ad un titolo anteriore al ventennio e riporta le principali formalità pregiudizievoli. Tuttavia, occorre segnalare che il creditore procedente non **ha depositato**:

1. estratto di mappa catastale aggiornato e planimetria catastale dell'unità immobiliare, non espressamente allegati;
2. l'estratto di matrimonio con annotazioni del debitore esecutato.

Dall'interrogazione dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente risulta che il debitore esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è attualmente di stato libero, avendo ottenuto il divorzio da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Per quanto concerne l'immobile pignorato, si rappresenta che lo stesso è pervenuto al debitore **per successione testamentaria**, come emerso dagli atti notarili e dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. In particolare, l'acquisto è avvenuto mediante **testamento olografo** della defunta XXXXXXXXXXXXXXXX, pubblicato il **05/07/2024**.

Lo scrivente esperto, in via integrativa, ha comunque provveduto a verificare presso la

Conservatoria RR.II. di Napoli 1 e presso il Catasto Fabbricati del Comune di Napoli:

- la continuità della catena trascrittiva, che risulta ultratrentennale;
- la titolarità attuale in capo a XXXXX, quale pieno proprietario;
- la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali depositate.

Tale documentazione integrativa è allegata alla presente relazione al fine di consentire alla

S.V.I. ogni opportuna valutazione in ordine alla regolarità ipocatastale e ai gravami incidenti sul bene pignorato.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà;

usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed **ibeni 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatti e 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.l.a. 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 SOGEL.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione pressogli 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.l.a, 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 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.

Dall'esame della documentazione ipocatastale e dell'atto di provenienza (testamento olografo di XXXXXXXXXXXX, pubblicato in data 05/07/2024), risulta che il sig. XXXXXXXXXXXX debitore esecutato, è titolare della **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare sita in Napoli, alla via Pavia n. 16, piano sesto, scala B.

L'attodipignoramentoelarelativanotaditrascrizioneriportanocorrettamenteildirittoreale pignorato (piena proprietà per la quota di 1/1), che coincide con quello risultante dall'acquisto per successione testamentaria.

Il bene oggetto di pignoramento è identificato catastalmente come segue:

- Comune di Napoli, Catasto Fabbricati – Sez. Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – Categoria A/2 (abitazione civile)– Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Piano 6 – Scala B.

Pertanto,ilpignoramentohaadoggettola**piena proprietà per l'intero(1/1)della suddetta unità immobiliare.**

Conclusioni

Dalla verifica incrociata tra visure catastali, pignoramento e titolo di provenienza emerge piena corrispondenza degli identificativi catastali. Non si rilevano difformità né in ordine alle intestazioni né agli estremi catastali attualirispettoaquantoriportatonegliattigiudiziarieneititolidiprovenienza. Pertanto, si conferma che il bene pignorato corrisponde integralmente al bene di proprietà del debitore esecutato.

SATELLITARE

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile è dotato di **attestati** 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.

Il bene pignorato non può essere comodamente diviso in natura, pertanto, si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

Descrizione e caratteristiche della zona

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Napoli, alla via Pavian.16, nel quartiere Vicaria (Municipalità 4 – San Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale). La zona si colloca in posizione semicentrale, a ridosso della Stazione Centrale di Piazza

Garibaldi e in prossimità del Centro Direzionale di Napoli, polo terziario e amministrativo di rilievo regionale.

L'area è delimitata a nord da Piazza Nazionale, importante nodo viario e commerciale, e a sud dalle direttrici che conducono alla Stazione e al Centro Direzionale. Proprio in prossimità di Piazza Nazionale è presente un accesso alla Tangenziale di Napoli, che assicura rapidi collegamenti con le principali direttrici autostradali.

Le caratteristiche principali del contesto urbano sono le seguenti:

- Destinazione prevalentemente residenziale, con edifici condominiali di medio-alta densità, generalmente risalenti al periodo compreso tra gli anni '50 e '70;
- Servizi di prossimità ben distribuiti (scuole, uffici, attività commerciali al dettaglio e mercati rionali), che rendono la zona funzionale alla vita quotidiana;
- Forte presenza di infrastrutture di trasporto: la vicinanza alla Stazione Centrale, alla

Linea 1 e 2 della metropolitana, nonché alle linee ferroviarie regionali e nazionali, garantisce un'accessibilità eccezionale sia verso il centro cittadino che verso l'area metropolitana;

- Presenza di poli direzionali e commerciali: il Centro Direzionale, con uffici pubblici e privati, influisce sulla vitalità del quartiere, incrementando la domanda abitativa a carattere transitorio e la pressione immobiliare a uso misto (abitativo/uffici).

Dal punto di vista urbanistico, il quartiere Vicariari rientra nella zona a vocazione mista: residenziale prevalente, ma fortemente influenzata dalla contiguità con poli direzionali, infrastrutture di trasporto e assi viari di rilevanza cittadina.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, la zona risulta intermedia: la prossimità a Piazza

Garibaldi e al Centro Direzionale ne accresce l'attrattività per famiglie, studenti e lavoratori pendolari. Sono presenti numerosi **servizi di interesse pubblico** (scuole, uffici, presidi sanitari, attività commerciali diffuse), oltre a un'ottima dotazione infrastrutturale grazie alla rete ferroviaria, metropolitana e viaria. Tuttavia, la zona soffre i tipici problemi della fascia semicentrale: congestione del traffico, scarsità di spazi verdi e carenza di parcheggi.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato a cui afferisce il bene immobile pignorato è disposto su sette livelli fuori terra. La struttura portante è in muratura di tufo. Attualmente il fabbricato appare in discrete condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a rifinitura liscia in discreto stato di conservazione, la tinteggiatura delle pareti è costituita da pittura in discreto stato di conservazione.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una **unità immobiliare ad uso abitativo**, sita in Napoli, via Pavia n. 16, al **piano sesto, scala B**, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, sezione urbana VIC, foglio 15, particella 120, subalterno 44, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 582,31.

L'alloggio sviluppa una superficie netta di circa 77 mq e risulta composto da **tre stanze, una cucina, un bagno oltre un terrazzo** di circa 25 mq, l'altezza interna misura 3,10 ml.

Pertinenze

Dalla lettura dell'atto di provenienza e del titolo ultraventennale, non risultano indicate pertinenze esclusive o servizi dell'unità immobiliare. La consuetudine formulata di rito, riportata nel titolo ultraventennale, recita che *"l'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e connesso diritto"*, senza ulteriori specificazioni. (All. 1 e All. 3)

Per maggior dettaglio si rinvia alla lettura integrale dei titoli di proprietà depositati in atti.

Caratteristiche tipologiche e distributive

L'appartamento è distribuito secondo la tipologia edilizia residenziale degli anni '50-'60, con ambienti principali serviti da corridoio centrale, spazi funzionali e un ampio terrazzo.

Finiture e materiali

- **Pavimenti:** in graniglia di marmo negli ambienti principali; in piastrelle ceramiche nel bagno e nella cucina;
- **Pareti verticali:** tinteggiate con pittura ad acqua color giallo paglierino;
- **Soffitti:** tinteggiati di bianco;
- **Rivestimenti:** in piastrelle ceramiche per le pareti del bagno e per il paraschizzi della cucina;
- **Infissi interni:** porte in legno tamburato;
- **Infissi esterni:** finestre in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera.

Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 23/05/2025, l'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione, con lievi segni di degrado della tinteggiatura nel soggiorno, agevolmente eliminabile mediante semplice ritinteggiatura. Nel complesso, l'unità è risultata idonea all'uso abitativo, come documentato dai rilievi metrici e fotografici allegati.

L'attestato di prestazione energetica non è esistente.

Dotazione impiantistica

- **Impianto idrico-sanitario:** presente e funzionante;
- **Impianto elettrico:** funzionante;
- Non sono stati mostrati certificati di conformità degli impianti, come previsto dal D.M. 37/2008.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Il costo per l'acquisizione della certificazione è di € 500,00

L'unità immobiliare non risulta dotata di pertinenze esclusive e, come confermato dall'amministratore condominiale, il fabbricato non dispone di dotazioni condominiali accessorie (quali posti auto, aree verdi o altri spazi comuni ad uso particolare)

Computo della superficie

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita nel rispetto della norma

UNI 11612/2015 (*stima del valore di mercato degli immobili*) con riferimento al *Sistema italiano di misurazione (SIM)*, Allegato C del DPR 138/1998. L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie reale di un immobile si può distinguere in:

Superficie principale: relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;

Superficie secondaria concernente:

- le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
- le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc. Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

- Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici del sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quantodisimile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.);
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interno contigui all'edificio;
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

- ***Superficie netta***

	Superficie netta (m ²)	coefficiente	Totale(m ²)
<i>Ambiente 1</i>	18,26	1	18,26
<i>Ambiente 2</i>	15,66	1	15,66
<i>Ambiente 3</i>	14,63	1	14,63
<i>Cucina</i>	5,95	1	5,95
<i>Bagno</i>	5,90	1	5,90
<i>Ingresso</i>	9,40	1	9,40
<i>Disimpegno</i>	4,35	1	4,35
<i>Ripostiglio</i>	2,95	1	2,95
Superficie interna netta			77,10
<i>Terrazzo</i>	25,00	1	25,00

Superficie esterna lorda (SEL)

- Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- - lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- - i pilastri/colonne interne;
- - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- - le rampe di accesso esterne non coperte;
- - balconi, terrazzi e simili;

- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

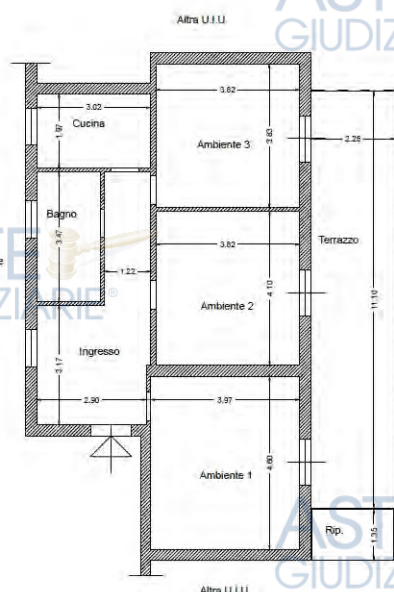
La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Nel caso di specie il criterio di misurazione adottato nel computo della superficie commerciale è quello della superficie esterna lorda (SEL), mentre alle superfici secondarie sono stati applicati i seguenti rapporti mercantili:

Superficie commerciale

	Superficie lorda(m ²)	coefficiente	Totale(m ²)
Superficie principale	88	1	88,00
Superficie secondaria	25	0,30	7,50
Superficie commerciale			95,50

Planimetria dello stato dei luoghi



ImmaginetrattadaGooglemaps



Foto1Ingressodelfabbricato-ViaPavia16



Foto2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto3_Ingresso dell'abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto5_ambiente1



Foto7_Ambiente2





Foto9_Ambiente3



Foto10_Ambiente3



Foto11_Cucina



Foto12_Bagno



Foto13_Corridoio



Foto14_Ripostiglio



Foto15_Terrazzo



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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:
- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è correttamente identificato nei registri catastali come segue:

- Comune di Napoli (NA) – **Sezione Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44** – Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) – Classe 4 – Consistenza 5,5 vani – Zona censuaria 8 – Rendita catastale € 582,31 – Indirizzo via Pavia n. 16, piano 6, scala B.
- Intestazione attuale: XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà (quota 1/1).

Storia catastale

Dalla visura storica per immobile (aggiornata al 16/05/2025) risulta quanto segue:

- L'unità immobiliare è presente nella banca dati catastale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, con i medesimi dati identificativi (Sez. VIC – Fg. 15 – Part. 120 – Sub 44, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani).
- Dal 01/01/1992 risulta una variazione del quadro tariffario, senza modifiche alla consistenza o agli identificativi catastali.
- Non risultano ulteriori variazioni catastali, né fusioni, frazionamenti o mutamenti di categoria.

Laplanimetriacatastaledell'unitàimmobiliarenonrisultavapresentenegliarchivi informatizzati.

A seguito di istanza dello scrivente, l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, con notaprot.n.0129339del16/06/2025(All.2),hacomunicatochelaplanimetriadellaU.I.U.risulta “non allegata”.

Nellastessanotasiprecisavache,perl'aggiornamentodellabancadati,occorreavprocedere mediante presentazione di atto di aggiornamento DOCFA telematico, soggetto a tributi.

PrevioprovvvedimentoautorizzativodelGiudicedell'Esecuzione(indata01/10/2025),lo scrivente ha provveduto in data 03/10/2025 alla presentazione della variazione catastale mediante procedura DOCFA per l'inserimento in banca dati della planimetria dell'unità immobiliare.

Poiché l'approvazione dell'aggiornamento da parte dell'Ufficio del Catasto richiede alcuni giorni,loscriventesiriservadidepositarelaplanimetriaaggiornatanonappenalastessasarà ufficialmente registrata in banca dati.

Rispondenza dei dati

Il raffronto tra i dati contenuti:

- nell'atto di pignoramento,
- nella nota di trascrizione,
- nel titolo di provenienza (successione testamentaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),
- e nelle risultanze catastali attuali,

evidenziapienacorrispondenzaquantoaidentificaticatastali(Comune,sezione,foglio, particella, subalterno).

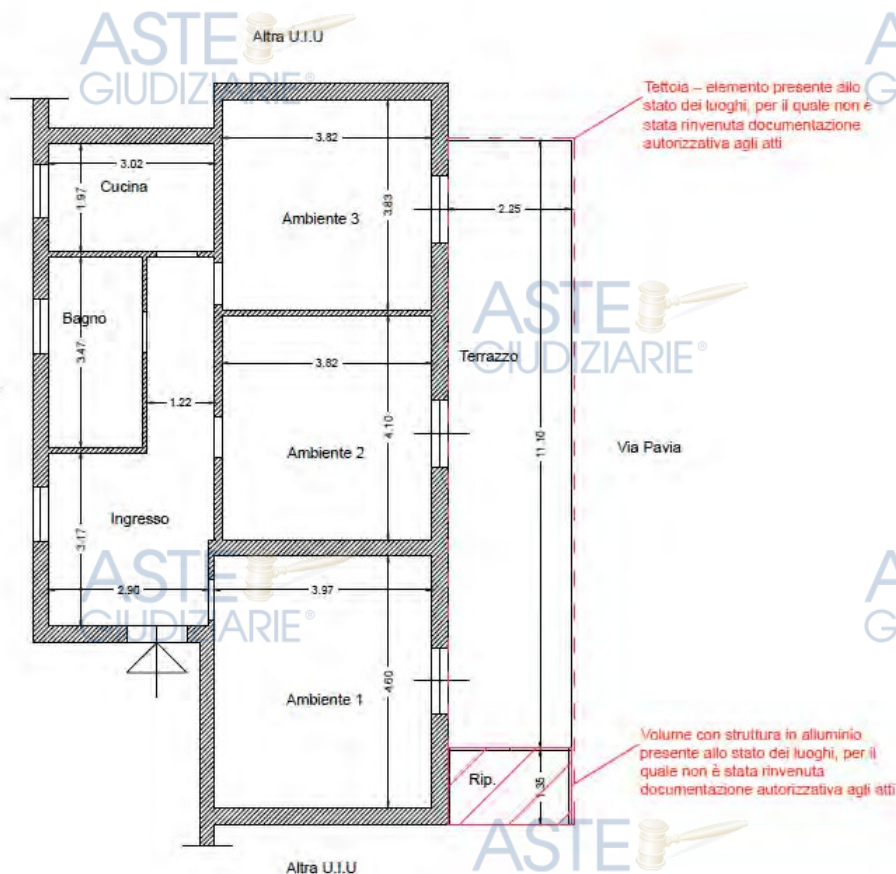
Difformità e costi di ripristino

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate le seguente opere:

- tettoia in struttura leggera a copertura del terrazzo;

- ripostiglio realizzato in alluminio sul terrazzo.

Tali opere non risultano assistite da titolo edilizio e sono pertanto da considerarsi **abusi edilizi minori**, da rimuovere ai fini del ripristino della conformità urbanistico-catastale dell'unità immobiliare.



Il costo per la rimozione delle suddette opere, stimato **forfettariamente a corpo**, è quantificabile in circa € **2.500,00** (duemilacinquecento/00), comprensivo di spese di manodopera, smaltimento dei materiali e ripristini murari minimi.

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):– piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ all'via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ a ovest, con _____ a est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____) 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) _____ ordinata 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.

Prospetto sintetico del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel Comune di Napoli, alla via Pavia n. 16, piano sesto, scala B.

Dati catastali

- Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sezione Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – Consistenza 5,5 vani – Piano 6 – Scala B – Indirizzo: via Pavia n. 16 – Rendita catastale: € 582,31.
- Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera (1/1).

Superficie e consistenza

L'unità immobiliare rappresenta una superficie netta di circa 77 mq, oltre ad un terrazzo di circa

25 mq, la superficie commerciale misura 95,50 mq.

La distribuzione interna, come riscontrata in sede di sopralluogo del 23/05/2025, risulta così articolata:

- tre stanze abitabili;
- una cucina separata;
- un bagno;
- terrazzo.

Confini

Il lotto confina:

- a Nord con altra unità immobiliare;
- a Est con via Pavia;
- a Sud con altra unità immobiliare e pianerottolo comune;
- a Ovest con terrazzo condominiale.

Conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Siprecisachelaplanimetriacatastaledell'unitàimmobiliareoggettodipignoramentonon risultavapresentenegliarchivicatastali.Loscriventehaquindi provvedutoalsuoreperimento e all'inserimento in banca dati mediante presentazione della pratica DOCFA. **Conformità urbanistica ed edilizia**

Dalle verifiche documentali e dal sopralluogo, è presumibile ritenere che l'immobile sia realizzato all'interno del fabbricato condominiale urbanisticamente legittimo e che non presenti difformità edilizie rilevabili; per i dettagli e le precisazioni si rinvia al paragrafo 6) dedicato alla conformità urbanistica.

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio Antiabusivismo e Condonò non risulta alcun contenzioso amministrativo, né risultano pratiche edilizie di sanatoria pendenti.

Descrizione del bene e del contesto

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito in Napoli, Via Pavia n. 16, scala B, piano sesto, interno 12, ubicato nel quartiere Vicaria, in zona semicentrale prossima alla Stazione Centrale di Piazza Garibaldi e al Centro Direzionale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno e terrazzo, per una superficie interna netta di circa 77 mq, oltre il terrazzo di circa 25 mq.

Le finiture sono di tipo economico-popolare, con pavimenti in graniglia di marmo, rivestimenti ceramici in bagno e cucina, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera.

L'appartamentosisipresentainsufficientestatodiconservazione, consegnidinormaleusurae alcune parti tinteggiate da ripristinare, ma nel complesso idoneo all'uso abitativo.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico risultano funzionanti, seppure privi delle dichiarazioni di conformità previste dal D.M. 37/2008.

Il prezzo posto a base d'asta è di € 228.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata 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 vent'anni alla trascrizione del pignoramento

abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia 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* 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* carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *intervivos* 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 intervivos carattere non traslativo**. Nel caso in cui il primo atto antecedente di ventenni trascritto nel pignoramento abbia natura di **atto inter vivos carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *intervivos* 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.

Titolarità attuale

–Piena proprietà

fiscale STRPQL64D22I253Z, pervenuta per **successione testamentaria** di **XXXX**

deceduta il 19.06.2017;

– testamento olografo pubblicato dal Notaio **Agostino Rizzo** in data **05.07.2024**, rep. 5098, racc.3918,registratoaSalernoil09.07.2024etrascrittoaNapoliil10.07.2024;

– dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania il **17.07.2024** n. 76/9990, in rettifica della dichiarazione di successione già presentata all'Agenzia delle Entrate di Vallo della Lucania in data 08.06.2018 (n. 578 vol. 9990/18) e trascritta a Napoli il 20.09.2019

Catena dei trasferimenti

– L'immobile era pervenuto a **XXX** con atto di compravendita a rogito del dott. **Vincenzo De Luca** (coadiutore del notaio **Raffaele Pugliese**) in data **28.07.1977**,rep.63599,registratoaVallo della Lucania il 17.08.1977etrascrittoaNapoliil24.08.1977

7

Conclusioni sulla continuità trascrittiva

La catena trascrittiva risulta **anteriore al ventennio** rispetto alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 28.03.2024 e si presenta **ininterrotta e conforme all'art. 2650 c.c.**, non emergendo soluzioni di continuità nei passaggi di proprietà.

Ricostruzione catastale

Dalla visura storica risulta che l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati dal

30/06/1987(impiantomeccanografico)esuccessivamentevariataconaggiornamentodelquadro tariffario al **01/01/1992**.

- Il bene pignorato corrisponde con certezza all'appartamento originariamente trasferito con l'atto di compravendita ultraventennale del 1977, e successivamente pervenuto, attraverso vicende ereditarie, agli attuali intestatari.
- Non emergono interruzioni nella continuità delle trascrizioni, né incongruenze tra atti notarili, risultanze catastali e conservatoria.
- L'attuale intestazione in capo a **XXXXX** è quindi pienamente legittima e corrisponde all'oggetto del pignoramento.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVEMAI 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

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

parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 od all'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 abusive 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.

L'area in cui ricade il bene pignorato secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, ossia la Variante al P.R.G. approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11/06/2004, è classificata Zona A-insediamenti di

interesse storico – art. 26. La classificazione tipologica è - Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a corte - art. 86 della Normativa Tecnica di Attuazione della variante al P.R.G.

La destinazione d'uso del fabbricato e del bene pignorato è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico e con quella censita in catasto.

Quanto all'accertamento della regolarità urbanistica del fabbricato a cui afferisce il bene pignorato è, dunque, possibile alla luce della classificazione del P.R.G., trarre le seguenti considerazioni.

Anzitutto va rilevato che l'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di stima è da inquadrare nel quadro storico-urbanistico del **“Risanamento e Ampliamento”** di Napoli, intervento pubblico e privato avviato nella seconda metà dell'Ottocento e proseguito nei primi decenni del Novecento. Il Risanamento, formalmente avviato con la legge del 15 gennaio 1885, ebbe come finalità la bonifica igienico-sanitaria e la ricomposizione urbanistica di vaste porzioni della città, con demolizioni, rettifiche e la creazione di nuovi isolati destinati anche a edilizia popolare/economica nell'area orientale e semicentrale. Nell'ambito del Piano di Ampliamento orientale furono definite “unità edilizie di base” e comparti per **edilizia economica** destinati a soddisfare la domanda abitativa della città in espansione: tali interventi produssero tipologie edilizie compatte e ripetitive (corti e case a più piani) oggi riconoscibili come “corte otto-novecentesca” o edificio di impianto ottocentesco-novecentesco, tipico delle aree predisposte durante il Risanamento e i successivi ampliamenti.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha inoltrato specifica istanza allo **Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Napoli**, comprendente anche il settore Condono e Antiabusivismo.

Il responsabile del procedimento ha comunicato l'**assenza di pratiche edilizie agli atti** relative al bene in oggetto. Analogo esito negativo è stato riscontrato dalle verifiche presso gli uffici preposti al Condono edilizio e all'Antiabusivismo, dai quali non risultano istanze né provvedimenti riferibili all'unità immobiliare per cui si procede (cfr. All. 6 – Certificazioni Edilizia Privata, Condono e Antiabusivismo).

Alla luce di ciò, si è reso necessario ricostruire la vicenda edilizia del fabbricato attraverso le ricerche catastali e, soprattutto, mediante l'analisi degli atti di provenienza. Le ricerche catastali non hanno tuttavia consentito di reperire la planimetria d'impianto, mentre dalla

consultazione dell'Archivio Notarile di Napoli, in particolare della lettura dell'atto rogato dal Notaio Clemente De Rosa in data 26/02/1951 (Rep. 25212), si evince che il sig. XXXX vendeva al sig. XXXXX "l'appartamento al piano sesto della scala B interno 12, di tre vani ed accessori, di nuova costruzione, costituente unità dell'edificio ricostruito dal medesimo Galliano Siragna, posto in Napoli all'Avia Paviana 16, già distrutto da eventi bellici".

Nello stesso si dà atto che il sig. XXXX aveva ottenuto dal Comune di Napoli la **licenza di abitabilità in data 19/12/1950**, a conferma della regolare edificazione del fabbricato in oggetto nell'ambito della ricostruzione post-bellica. La circostanza riportata nell'atto – ossia che il fabbricato era stato pesantemente danneggiato e successivamente ricostruito – trova ulteriore riscontro nell'aerofotogrammetria della **Royal Air Force (R.A.F.) del 1943**, che lo scrivente ha reperito ed analizzato, dalla quale si evince chiaramente la distruzione dell'edificio durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale.





Pertanto, pur non disponendo di una documentazione edilizia diretta agli atti del Comune, le risultanze notarili e catastali, integrate dalle evidenze storiche, consentono di affermare con ragionevole certezza la legittimità urbanistica del fabbricato.

Quanto all'unità immobiliare pignorata, non sono emersi elementi che inducano a ritenere intervenute modifiche sostanziali rispetto allo stato originario dell'immobile, così come descritto nel titolo di provenienza del 1951, i cui dati di consistenza e confini risultano riprodotti e confermati nei successivi atti di trasferimento e coerenti con lo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Fanno eccezione alcune opere accessorie, in particolare un ripostiglio in alluminio e una tettoia sul terrazzo, che – in assenza di specifico titolo abilitativo – si ritengono non coerenti con la configurazione originaria dell'immobile.

In via prudenziale, se ne propone la rimozione, al fine di ripristinare la piena conformità edilizia, con un costo stimato a corpo di circa € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), comprensivo di manodopera, noleggio attrezzature e smaltimento dei materiali presso discarica autorizzata.

Ai fini della valutazione dell'immobile, non essendo stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico Comunale il titolo edilizio originario, non può essere fornita garanzia di piena conformità urbanistica dell'immobile; pertanto, nella stima finale è stata applicata una prudenziale decurtazione di valore a titolo di rischio tecnico e documentale.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratti 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.).

L'immobile pignorato è occupato dal signor XXXX, il quale ha dichiarato di detenere l'unità immobiliare in assenza di un contratto di locazione regolarmente registrato.

All'esito dell'istanza di accesso agli atti del 9 giugno 2025, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che, dall'interrogazione della banca dati effettuata sui seguenti soggetti:

XXXX

e in relazione all'immobile oggetto di pignoramento:

- Daticata stali: Sez. VIC, Foglio 15, Particella 120, Sub 44 indirizzo: Napoli, Via Pavia n. 16, scala B, 6° piano

sono stati individuati due contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Atti Privati di Roma, in cui il XXXXX risulta conduttore (affittuario). Tali contratti non riguardano l'immobile pignorato e uno di essi risulta risolto in data 29/10/2018.

L'attuale occupante, signor XXXX, ha dichiarato di corrispondere un canone mensile di € **250,00** per l'immobile in questione.

Si è pertanto proceduto a una valutazione di congruità del canone dichiarato. L'immobile, con una superficie commerciale di **95 mq**, ricade in un'area per cui i dati OMI indicano canoni locativi abitativi compresi tra € **5,90/mq** e € **8,80/mq**.

Alla luce dello stato manutentivo e delle finiture osservate durante il sopralluogo, è stato assunto come parametro di riferimento il valore minimo della fascia OMI (€ **5,90/mq**).

Applicando tale cifra alla superficie, si ottiene un canone di mercato stimato in: € **5,90/mq** × **95 mq** = € **560,50/mese** (arrotondato a € **560,00**).

Pertanto, il canone dichiarato (€ **250,00/mese**) risulta **inferiore di oltre il 55%** rispetto al valore di mercato stimato, configurando una manifesta incongruità.

L'immobile pertanto può essere considerato libero.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincolo storico-artistico**;
- 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 pressogli 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 urbanistico 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 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 e altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà 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) Difficoltà 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 non gravano vincoli ed oneri giuridici ad eccezione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura esecutiva:

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 28/03/2024 ai nn. 8999 R.G./7048 R.P., nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Napoli in data 08/03/2024 rep. n. 10661, notificato in data 08/03/2024, a favore di XXX contro XXXXX, gravante per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – A/2.**

• **Trascrizione di pignoramento immobiliare**, del **20/03/2025** XXXXX nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Napoli in data **27/02/2025** rep.n.6467, notificato in data **27/02/2025**, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** gravante **per l'intera piena proprietà** dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – A/2.

• **Iscrizione di ipoteca giudiziale**, del **24/09/2020** ainn.21284R.G./2884R.P., per la somma di € **30.000,00** (capitale originario € 8.400,00), in virtù di **decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Roma in data **29/10/2018**, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante **per la quota di 1/3 della piena proprietà** sull'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – A/2.

• **Iscrizione di ipoteca giudiziale**, del **06/07/2022** ainn.20360 R.G./3055R.P., per la somma di € **346.759,29**, in virtù di **sentenza di condanna** emessa dal Tribunale Civile di Roma in data **07/03/2022** rep. n. 4353, a favore di **XXXXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante **per la quota di 1/3 della piena proprietà** sull'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – A/2.

• **Iscrizione di ipoteca giudiziale**, del **06/07/2022** ainn.20361R.G./3056R.P., per la somma di € **161.091,43**, in virtù di **sentenza di condanna** emessa dal Tribunale Civile di Roma in data **07/03/2022** rep. n. 4353, a favore di **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante **per la quota di 1/3 della piena proprietà** sull'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli – Sez. Urbana VIC – Foglio 15 – Particella 120 – Subalterno 44 – A/2.

All'esito delle indagini eseguite, dopo aver riesaminato la certificazione notarile in atti,

nonché i registri immobiliari, risulta trascritto, in data **28/03/2024**, un precedente **pignoramento immobiliare** gravante sull'immobile in oggetto, a favore dei medesimi creditori procedenti, per una quota di **1/3 ciascuno**. Da informazioni assunte presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli, la relativa procedura esecutiva risulta **estinta**.

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

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

Intale ultima ipotesi, laddove dovessero 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, livello e uso civico.

All'esito delle indagini eseguite, dopo aver riesaminato la certificazione notarile in atti, nonché i registri immobiliari, gli archivi catastali, il titolo di proprietà in capo all'esecutato, è

possibile confermare che il bene pignorato, **non risulta gravato** formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fissate di gestione e 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.

Dalla comunicazione inviata dall'Amministratore del Condominio di via Pavian. 16 (All. 13), emerge quanto segue:

- **Spese condominiali ordinarie:** la quota annua ordinaria di spettanza dell'unità immobiliare pignorata, Interno B/12, sesto piano, ammonta a **€ 688,20 circa** annuali ossia € 57,35 mensili.
- **Spese straordinarie:** l'assemblea condominiale ha di recente deliberato lavori straordinari di manutenzione, con una quota di spettanza per l'unità immobiliare pari a **€ 1.800,00 circa**.
- **Situazione insoluti:** alla data della comunicazione, **non risultano morosità** riferibili al condomino esecutato relativamente agli ultimi due esercizi.
- **Millesimi di proprietà:** l'unità immobiliare partecipa alla ripartizione delle spese con una quota pari a **34,12 millesimi**.
- **Non sono pendenti** procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

Pertanto, allo stato, non emergono situazioni debitorie pregresse a carico del bene, restando a carico dell'aggiudicatario le quote condominiali ordinarie e straordinarie maturande successivamente al decreto di trasferimento.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggettiche 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 ALL'ESPERIENZA, ALLADOCUMENTAZIONE 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 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 basato sull'astadell'immobile 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 acquisti 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.

Al fine della corretta valutazione del bene pignorato, ovvero l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta, si è proceduto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il procedimento di stima adottato è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Uno dei postulati fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo del giudizio di stima;

Lo scopo del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore di vendita forzata. La vendita forzata rappresenta un peculiare ambito del mercato immobiliare in cui il trasferimento della proprietà avviene in condizioni particolari secondo le norme che regolano l'intero processo di vendita.

Computo delle superfici.

La superficie commerciale del bene pignorato è stata comparata alla Superficie Esterna Lorda (Codice delle Valutazioni Immobiliari) che include i muri esterni liberi e quelli interni al 100% e i muri confinanti con altri immobili al 50%.

		Coefficiente	Superficie commerciale m ²
Superficie esterna lorda	88,00	1	88,00
Superficie secondaria	25,00	0,30	7,50
Totale			95,50

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Con questo metodo si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa insieme mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;

- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Parametri del segmento di mercato.

LOCALIZZAZIONE:

Napoli (NA) Via Pavia

Zona OMI Comune di Napoli (NA) C23 Semicentrale

Abitazione civile min 1850 max 2800 DESTINAZIONE:

Residenziale

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Appartamento

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA:

- Forma di mercato: monopolistica ristretta
- Domanda: singolo privato
- Offerta: Tribunale
- Motivazione a vendere: Vendita forzata
- Motivazione a comprare: prima casa, cessione in uso.

FASE DEL MERCATO: Fase di stabilizzazione

TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna. RAPPORTI MERCANTILI:

- Rapporto prezzo balconi/prezzo superficie principale 0,30
- Livello di piano 0,005

Definizione e scelta delle caratteristiche

- LIVELLO DI PIANO: è indicato con il numero che rappresenta il piano.
- SERVIZI IGIENICI: numero di dotazioni.
- STATO DI MANUTENZIONE: 0 = mediocre; 1 = sufficiente; 2 = buono

COMPARABILI

Indagini di mercato dirette

Nel caso di specie non è stato possibile rilevare il prezzo relativo a transazioni recenti di immobili simili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame sono stati individuati i prezzi di offerta di tre immobili posti nel segmento di mercato di quello oggetto di stima.

Comparabile A– Quadrilocale via Via Nazionale 6 Piano 5°

Tipo	Annuncio immobiliare
Data	18/06/2025
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Superficie principale	85,00 mq
Superficie secondaria	7,00 mq (Balcone)
Fonte dei dati	Immobiliare.it
Prezzo di richiesta	250.000,00

Comparabile B – Trilocale Via Ferrara Piano 5°

Tipo	Annuncio immobiliare
Dataannuncio	25/09/2025
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Superficie commerciale	100,00 mq
Superficie secondaria	2,00 mq (Balcone)
Fonte dei dati	Immobiliare.it
Prezzo di richiesta	240.000,00

ComparabileC– Trilocale via Via Ferrara 37, Piano 3°

Tipo	Annuncio immobiliare
Data annuncio	18/09/2025
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Superficie commerciale	86,00 mq
Superficie secondaria	2,00 mq (Balcone)
Fonte dei dati	Immobiliare.it
Prezzo di richiesta	245.000,00

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	250.000,00	240.000,00	245.000,00	?
Data DAT (mesi)	3	1	1	0
Superficie principale SUP (mq)	85,00	100,00	86,00	88,00
Balcone BAL (mq)	7,00	2,00	2,00	25,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deposito DEP (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Locale accessorio ACC (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto PAU (mq)	0	0	0	0
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Stato Manutenzione STM (n)	2	1	1	1
Livello piano LIV (n)	5	5	3	6

2. 3 INDICI MERCANTILI

Indice informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	-0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,25
p(DEP)/p(SUP)	0,25
p(SUE)/p(SUP)	0,10
p(ACC)/p(SUP)	0,50
p(PAU)/p(SUP)	0,50
Panoramicità (euro)	0,00
Costo servizio nuovo (euro):	10.000,00
-vetustà subject (anni)	25
-vita media (anni)	25
Costo intervento manutenzione (euro)	
-per passare da stato 0 a 1	10.000,00
-per passare da stato 1 a 2	20.000,00
-per passare da stato 2 a 3	30.000,00
p(LIV)/PRZ	0,005

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (aestimabilis)

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B	p(...)C
p(DAT) (euro/mese)	208,33	200,00	204,17
p(SUP) (euro/mq)	2.385,69	2.385,69	2.385,69
p(BAL) (euro/mq)	715,71	715,71	715,71
p(CAN) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(DEP) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAU) (euro/mq)	1.192,84	1.192,84	1.192,84
p(ACC) (euro/n)	0,00	0,00	0,00
Panoramicità (euro)	0,00	0,00	0,00
p(STM) (euro/n)	20.000,00	10.000,00	10.000,00
p(LIV) (euro/n)	1.250,00	1.200,00	1.225,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
-------------------------	---------	---------	---------

PRZ(euro)	250.000,00	240.000,00	245.000,00
DAT(mesi)	-625,00	-200,00	-204,17
SUP(mq)	7.157,06	-28.628,23	4.771,37
BAL(mq)	12.882,70	16.461,23	16.461,23
CAN(mq)	0,00	0,00	0,00
DEP(mq)	0,00	0,00	0,00
SUE(mq)	0,00	0,00	0,00
ACC(mq)	0,00	0,00	0,00
PAU(mq)	0,00	0,00	0,00
SER(n)	0,00	0,00	0,00
Panoramicità(euro)	0,00	0,00	0,00
STM(n)	-20.000,00	0,00	0,00
LIV(n)	1.250,00	1.200,00	3.675,00
Prezzicorretti(euro)	250664,76	228833,00	269703,44
Valore di Mercato(euro)	249733,73		

Sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato determinato con stima effettuata in conformità agli IVS (International Value Standard) nel mese di settembre è pari a 250.000,00 euro arrotondati per eccesso, da cui risulta un valore al metro quadrato commerciale pari a 2.617,00 euro.

Determinazione del valore di vendita forzata

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato” (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI)

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati dettratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Fattori di correzione	Incidenza (%)	Detrazione
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia a servizio del bene	-2,00%	€ 5.000,00

venduto

Stato di possesso	-0,00%	-
Oneri regolarizzazione edilizia	-1,00%	€ 2.500,00
e catastale		
Costo acquisizione APE	-0,20%	€ 500,00
Costo conformità impianti	-0,60%	€ 1.500,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia conformità urbanistica	-5,00%	€ 12.500,00
Totale da detrarre	-8,80%	€ 22.000,00

Pertanto, il valore abated'asta proposto del bene pignorato, al netto delle decurtazioni applicate, è in cifra tonda pari a € 228.000,00.

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

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

L'esperto deve precisare in oltre 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 risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente quesito non trova applicazione nel caso in esame, in quanto l'immobile pignorato non è in comunione né gravato da quote indivise, bensì risulta in **piena proprietà esclusiva dell'esecutato**.

Pertanto, non si pone la necessità di procedere alla stima di quota, né di valutare la divisibilità in natura o la predisposizione di un progetto di divisione.

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale etale 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.

Dalle indagini anagrafiche svolte risulta che il debitore esecutato, XXXXXXXXXXXXXXX è attualmente di **stato libero**, avendo sciolto il vincolo coniugale a seguito di divorzio pronunciato in data **16/03/2020**.

Per quanto concerne l'immobile pignorato, si evidenzia che lo stesso è pervenuto al debitore per **successione testamentaria**, come accertato attraverso gli atti notarili e le relative trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. In particolare, l'acquisto è avvenuto in forza di **testamento olografo** della XXXXXXXXXXXXXXX, pubblicato in data **05/07/2024**.

4.CONCLUSIONI

LOTTOUNICO

Abitazione in Napoli (NA), Via Pavia n. 16, piano sesto, scala B, int. 12;

PREZZOBASED'ASTA

Euro 228.000,00

(Euroduecentoventottomila/00)

TribunalediNapoli

ProceduraesecutivaNRGE111/2025

Ritenendodiaveradempitocompletamentee fedelmente al mandato conferitomi,
inviolapresenterelazione invitandolepartiafar pervenireeventuali note di osservazione
all'elaborato peritale presso lo studio dello scrivente, sito in Pozzuoli (NA) alla Via
Vecchia San Gennaro 29, o all'indirizzo PEC
massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it.

Si attesta che copia della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata
inviata trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita al debitore,
ai creditori procedenti ed intervenuti. (Cfr. All. 14 Prova d'invio alle parti dell'elaborato
peritale)

Napoli, 4 ottobre 2025

Arch. Massimo Augusto Pellegrino

Firmato digitalmente da

**massimo augusto
pellegrino**

CN=pellegrino massimo
augusto
O=Ordine degli Architetti di
Napoli 80018580631 /
C=IT

5. ELENCO ALLEGATI

- All. 1 Titolo di proprietà.
- All. 2 Documentazione catastale.
- All. 3 Titolo ultraventennale.
- All. 4 Ispezioni ipotecarie.
- All. 5 Certificato anagrafico e di stato civile.
- All. 6 Certificazioni ufficio Antiabusivismo e Edilizia Privata.
- All. 7 Verbale di sopralluogo.
- All. 8 Rilievo fotografico.
- All. 9 Planimetria dello stato dei luoghi
- All. 10 Planimetria con indicazione delle difformità
- All. 11 Valori OMI e Borsino immobiliare.
- All. 12 Comunicazione dell'AdE.
- All. 13 Comunicazione dell'amministratore del condominio
- All. 14 Prova di invio alle parti dell'elaborato peritale