



Arch. Grazia Licenziati
Viale M.C. di Savoia 3
80122 - Napoli



TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE



Riferimenti:



Procedura esecutiva n° 279/2024



A. Premessa e mandato

La sottoscritta Arch. Grazia Licenziati, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 5904 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con il numero 8783, con studio in Napoli al Viale Maria Cristina di Savoia n.3/c, veniva nominata, nella procedura esecutiva n° 279/2024, dall'Ill.mo G. E. Dott. Montefusco, esperto stimatore per il ricorso in epigrafe, affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento in riferimento *all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

B. Fatto

Con Decreto Ingiuntivo n. 3604/2021 del 03.05.2021 emesso dal Tribunale di Napoli (R.G. n. 9313/2021) notificato in copia conforme in data 27.05.2021, dichiarato provvisoriamente esecutivo in data 10.01.2022, munito di formula esecutiva in data 07.02.2022, notificato in forma esecutiva in data 08.03.2022, veniva intimato alla società xxxx di pagare in favore dei ricorrenti xxx la somma complessiva di € 32.038,30 oltre interessi legali nonché le spese del procedimento liquidate in € 286,00 per spes ed € 1.305,00 per compensi oltre iva e cpa.

Con Sentenza del Tribunale di Napoli n. 2809/2023 (R.G. n. 18579/2021) veniva rigettata l'opposizione e veniva confermato e dichiarato esecutivo il Decreto Ingiuntivo n. 3604/2021 con condanna delle spese.

Ed ancora con Sentenza del Tribunale di Napoli n. 5282/2022 veniva

dichiarato definitivamente risolto per fatto e colpa del conduttore il contratto di locazione uso diverso del 19.01.2018 registrato a Napoli 1 in data 19.01.2018 al n. 967/3T, con il quale gli istanti avevano concesso in locazione alla società xxxx le unità immobiliari site in Napoli (Bagnoli) alla Via Campi Flegrei 35/37/37° e Via Ascanio n. 20.

Tuttavia detti titoli esecutivi furono infruttuosamente notificati al debitore e così veniva notificato in data 29.02.2024 atto di precetto di pagamento per la somma complessiva di € 43.605,04.

Che decorso infruttuosamente il termine di 10 giorni da detta notifica, gli istanti hanno sottoposto ad esecuzione per espropriazione forzata l'immobile di proprietà di xxxx quale socio accomandatario della suddetta società e precisamente:

nuda proprietà del locale commerciale sito in Napoli alla Via Paolo Della Valle n. 86, piano terra, R.C. € 1.639,54, distinto al C.F. di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, z.c. 5, cat. C/1, cl. 10, cons. 37 mq., sup. cat. 44 mq. .



IMMOBILE SEZ. SOC, FG. 5, P.LLA 280, SUB 5

NUDA PROPRIETA' DI xxx

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

- 1) 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
- 2) 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 vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se 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 derivato 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 derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. .*

La documentazione relativa a tale immobile, sulla base di quanto riportato dall'art. 567 c.p.c., 2° comma, risulta completa in tutte le sue parti.

E' infatti allegata agli atti di tale procedura la **certificazione notarile sostitutiva e successiva integrazione del 25.09.2024** per Notaio Prattico Werilda attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sull'immobile oggetto della procedura a partire dal 26.04.1973 (data di trascrizione del titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) a tutto il 29.05.2024 (data della trascrizione del pignoramento). (v. all. n. 1)



La relazione è completa in tutte le sue parti, riportando la storia ipotecaria ultraventennale del cespite escusso, con **elenco esaustivo delle iscrizioni e delle trascrizioni** a favore e contro, riportante tutte le formalità pregiudizievoli, oltre quelle per cui si interviene, e della **continuità degli atti traslativi** aventi ad oggetto il bene staggito, comprendente ampiamente il ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Inoltre, nella stessa relazione il bene viene correttamente individuato con i suoi attuali dati catastali.

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali, così come quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella sua relativa trascrizione, e quelli rinvenuti nelle relazioni notarili ai sensi della L. 302/98 e D.Lgs. 328/98, risultano essere conformi con quelli riportati attualmente in catasto.

Inoltre i dati identificativi variati nel sub dal 25.06.2008 sono conformi a quelli del 27.06.2024, data della trascrizione del pignoramento.

Ovvero trattasi di immobile riportato nel N.C.E.U. di Napoli come segue:

sez. SOC, fg 5, p.lla 280, sub 5, ct C/1, cl 10, cons. 37 mq, R.C. € 1.639,54,

Via Paolo Della Valle n. 86, piano T, in ditta a xxx (nuda proprietaria per 1/1 –coniugata in regime di separazione dei beni) e xxx (usufruttuario per 1/1 – coniugato in regime di separazione dei beni). (v. all. n. 3- visura attuale)

Tuttavia, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagini relativamente alla storia catastale dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale. (v. all. n. 3 – visura storica)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Pratico nelle relazioni notarili e confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente

(ispezioni ipotecarie sul soggetto e sull'immobile, quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1973 ad oggi, ispezione catastale terreni e fabbricati, con visura storica ed attuale, e reperimento della planimetria corrispettiva) si rinviene congruità e completezza dei dati riportati nella relazione notarile relativamente alle ispezioni ipocatastali fino a tutto il 29.05.2024.

Al fine poi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutata xxx, la scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice eseguita e copia integrale dei precedenti.

Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 29.05.2024, e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà *inter vivos* trascritto in data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 11.04.1973 e trascritto il 26.04.1973). E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

- TITOLI DI PROVENIENZA

- Atto di Compravendita per Notaio Costantino Prattico del 13.11.2006 (rep. n. 127469, racc. 23357), trascr. a Napoli 1 in data 21.11.2006 ai nn. 52515/24006, con il quale xxxx acquistarono, in regime di separazione dei beni, da xxxx



, rispettivamente il diritto di usufrutto vitalizio (per la quota pari ad 1/1) e la nuda proprietà (per la quota pari ad 1/1) dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via Paolo della Valle n. 86. (v. all. n. 5)

In particolare trattasi di *“locale commerciale, di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88.*

Riportato in catasto in ditta ai venditori per 1/7 ciascuno, sez. SOC. foglio 5, mappale 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86, P.T., sez. 5, categ. C/1, cl. 10, mq. 37, RC. € 1.639,54.”

Ed ancora nell'atto viene riportato che *“la vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova; con ogni diritto, azione e servitù relativa; con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato; con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio e con i diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza.”.*

- **Denuncia di Successione da xxx** deceduto in data 28.07.1989 in virtù del quale atto l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a xxx, ciascuno per i propri diritti pari a 2/21 ciascuno e congiuntamente per 2/3 della piena proprietà e alla moglie xx per i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà (denuncia n. 499, vol. n. 3245 e trascritto a Napoli 1 in data 10.12.1991 ai nn. 28160/19232). (v. all. n. 6)

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente Accettazione Tacita di Eredità:

- **Accettazione Tacita di Eredità da xxx** trascritta a Napoli in data 18.09.2024 ai nn. 26561/20580 (v. all. n. 7).

L'accettazione tacita di eredità nasce dall'atto di compravendita per Notaio



Prattico Costantino del 13.11.2006 rep. n. 127469/23357.

- **Denuncia di Successione da xxx** deceduta in data 03.09.1996 in virtù del quale atto l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a xxx ciascuno per i propri diritti pari a 1/21 ciascuno e congiuntamente per 1/3 della piena proprietà (denuncia n. 689, vol. n. 3901 e trascritto a Napoli 1 in data 10.08.2006 ai nn. 38544/19114). (v. all. n. 8)

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente Accettazione Tacita di Eredità:

- **Accettazione Tacita di Eredità di xxx** trascritta a Napoli 1 in data 18.09.2024 ai nn. 26562/20581 (v. all. n. 9).

L'accettazione tacita di eredità nasce dall'atto di compravendita per Notaio Prattico Costantino del 13.11.2006 rep. n. 127469/23357.

- **Atto di Compravendita** per Notaio Nicola Margarita del 11.04.1973 (rep. n. 40802), trascr. a Napoli 1 in data 26.04.1973 ai nn. 9294/8017, con il quale xxx acquistò da xxx. (v. all. n. 10)

In particolare trattasi di *“piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Soccavo di Napoli alla Via Paolo Della Valle con ingresso dal civico n. 84 e precisamente: vano terraneo distinto con il numero civico 86, di circa mq. 37, confinante con Via Paolo Della Valle, con androne del fabbricato e col terraneo civico 88; riportato nel NCEU in ditta dei venditori, foglio 5, mappale 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86, P.T., categ. C/1, cl. 10, mq. 37, RC. £ 2.327.”*

Ed ancora nell'atto viene riportato che *“nella vendita sono comprese le quote*



proporzionali sulle parti comuni dell'intero edificio e quant'altro di uso comune, niente escluso ed eccettuato".

Ad oggi quindi si può attestare che l'immobile oggetto della procedura appartiene xxx per la NUDA PROPRIETA' per la quota pari ad 1/1.

• FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente poi all'elenco delle **formalità pregiudizievoli**, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagini relativamente alla storia dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale.

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Pratico nelle relazioni notarili, confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente, in seguito ad ispezioni ipotecarie fatte sul soggetto esecutato e sull'immobile pignorato (in riferimento anche al quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1973 al 2024), si attesta che i dati ipotecari riportati nelle relazioni notarili sono stati integrati con quanto visurato dalla scrivente attraverso nuove ispezioni ipotecarie fatte nel periodo successivo alla trascrizione del pignoramento (29.05.2024) fino all'attualità.

Quindi, fatte le dovute ispezioni ipotecarie sull'immobile pignorato (v. all. n. 11) e sul soggetto esecutato (v. all. n. 12), effettuato un confronto tra dette ispezioni e trascritti i soli domini e gravami relativi il bene pignorato, si attesta

che ad oggi lo stesso risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

1) – *trascrizione, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione* del 10.08.2006 ai nn. 19114/38544 a favore di xxx ed avente ad oggetto i diritti di piena proprietà pari ad 1/21 ciascuno sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle
n. 86.

2) – *trascrizione a favore – atto tra vivi - compravendita* del 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

Con atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) i coniugi xxx acquistarono, in regime di separazione dei beni, da xxx rispettivamente il diritto di usufrutto vitalizio (per la quota pari ad 1/1) e la nuda proprietà (per la quota pari ad 1/1) dell'unità immobiliare oggetto della procedura riportata al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

In particolare trattasi di *“locale commerciale, di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88”*

L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative accessioni e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui esso immobile fa parte e con i diritti, patti e



condizioni di cui ai titoli di provenienza.

3) – *iscrizione contro – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo* del 21.11.2006 ai nn. 52516/20844 contro xx (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1), xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e xx (nella qualità di debitore non datore di ipoteca) e a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, il tutto derivante da atto di mutuo del 13.11.2006 per notaio Prattico Costantino (rep. n. 127470, racc. n. 23358).

4) – *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare* del 29.05.2024 ai nn. 15865/12334.

Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Napoli a favore di xxx ognuno per il diritto di nuda proprietà per la quota comune ed indivisa pari ad 1/1 e contro xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota pari ad 1/1) ed avente ad oggetto il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

5) – *trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 18.09.2024 ai nn. 20580/26561 a favore di xxx ciascuno per i propri diritti di proprietà per la quota pari a 2/21 ciascuno e congiuntamente per 2/3 e contro xx (per i diritti di proprietà per la quota pari



a 2/3) ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86.

La presente accettazione tacita di eredità è nascente dall'atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) trascritto a Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

6) *– trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 18.09.2024 ai nn. 20581/26562 a favore di xxx, ciascuno per i propri diritti di proprietà per la quota pari a 1/21 ciascuno e congiuntamente per 1/3 e contro xx (per i diritti di proprietà per la quota pari a 1/3) ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86.*

La presente accettazione tacita di eredità è nascente dall'atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) trascritto a Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

7) *– iscrizione contro – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 02.09.2025 ai nn. 4147/25691 contro xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e a favore della Banca Popolare del Mediterraneo S.C.P.A. ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.*

Il tutto derivante da Decreto Ingiuntivo del 24.05.2021 emesso dal Tribunale di Napoli (rep. n. 6786).

E così si riportano a seguire le sole **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (FORMALITA' e GRAVAMI), riguardanti il bene pignorato e il soggetto**

esecutato, che risultano essere ancora in forza.

- **FORMALITA'**

1) – *trascrizione, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione* del 10.08.2006 ai nn. 19114/38544 a favore di xxx ed avente ad oggetto i diritti di piena proprietà pari ad 1/21 ciascuno sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle
n. 86.

2) – *trascrizione a favore - atto tra vivi - compravendita* del 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

Con atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) i coniugi xxx acquistarono, in regime di separazione dei beni, da xxx rispettivamente il diritto di usufrutto vitalizio (per la quota pari ad 1/1) e la nuda proprietà (per la quota pari ad 1/1) dell'unità immobiliare oggetto della procedura riportata al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

In particolare trattasi di *“locale commerciale, di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88”*

L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative accessioni e pertinenze,



con tutte le servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui esso immobile fa parte e con i diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza.

3) *–trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 18.09.2024 ai nn. 20580/26561 a favore di xxx, ciascuno per i propri diritti di proprietà per la quota pari a 2/21 ciascuno e congiuntamente per 2/3 e contro xxx (per i diritti di proprietà per la quota pari a 2/3) ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86. La presente accettazione tacita di eredità è nascente dall'atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) trascritto a Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.*

4) *–trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità del 18.09.2024 ai nn. 20581/26562 a favore di xxx ciascuno per i propri diritti di proprietà per la quota pari a 1/21 ciascuno e congiuntamente per 1/3 e contro xx (per i diritti di proprietà per la quota pari a 1/3) ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86. La presente accettazione tacita di eredità è nascente dall'atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) trascritto a Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.*



- **GRAVAMI**

1) – *iscrizione contro – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo* del 21.11.2006 ai nn. 52516/20844 contro xx (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1), xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e xx (nella qualità di debitore non datore di ipoteca) e a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, il tutto derivante da atto di mutuo del 13.11.2006 per notaio Prattico Costantino (rep. n. 127470, racc. n. 23358).

2) – *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare* del 29.05.2024 ai nn. 15865/12334.

Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Napoli a favore di xxx ognuno per il diritto di nuda proprietà per la quota comune ed indivisa pari ad 1/1 e contro Postiglione Giovanna (per il diritto di nuda proprietà per la quota pari ad 1/1) ed avente ad oggetto il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

3) – *iscrizione contro – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo* del 02.09.2025 ai nn. 4147/25691 contro xxx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e a favore della Banca Popolare del Mediterraneo S.C.P.A. ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

Il tutto derivante da Decreto Ingiuntivo del 24.05.2021 emesso dal Tribunale di Napoli (rep. n. 6786).



➤ **STATO CIVILE**

Dal Certificato di Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio risulta che xx ha contratto matrimonio con xx in data 16.12.1995 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni. (v. all. n. 21)
I coniugi risultano essere ancora in costanza di matrimonio.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

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

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

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



*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del 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 (identificazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; identificazione 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 o sostituita da altra p.lla; indicazioni 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 la determinazione del prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
 - *nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il



bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In ordine ai **diritti reali pignorati** la scrivente attesta che **VI E' LA PIENA CORRELAZIONE E CORRISPONDENZA** tra il diritto reale (NUDA PROPRIETA' per la quota pari ad 1/1) indicato nell'atto di pignoramento, nella sua trascrizione e quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

Infatti:

L'atto di pignoramento, derivante da Decreto Ingiuntivo n. 3604/2021 del 03.05.2021 emesso dal Tribunale di Napoli (R.G. n. 9313/2021) dichiarato provvisoriamente esecutivo in data 10.01.2022, munito di formula esecutiva in data 07.02.2022 e trascritto in data 29.05.2024, **grava sulla quota pari ad 1/1 della nuda proprietà** dell'immobile in Napoli alla Via Paolo Della Valle n. 86 e riportato nel N.C.E.U. alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, cat. C/1. (v. all. n. 13).

Il diritto di titolarità in favore dell'esecutata deriva dall'atto di compravendita per notaio Prattico Costantino del 13.11.2006 (rep. 127469, racc. 23357, trasc. il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006) con il quale xx acquista da xx **la nuda proprietà** per la quota pari ad 1/1 dell'immobile in Napoli alla Via Paolo Della Valle n. 86 e in particolare: locale commerciale di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88. Riportato nel N.C.E.U. alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, cat. C/1, cl. 10, mq. 37, R.C. € 1.639,54. (v. all. n. 5)

La compravendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, e con i proporzionali diritti alle cose comuni e condominiali.

In ordine al bene pignorato la scrivente attesta che NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI" tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto fabbricati alla data del pignoramento.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per un'identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

Si attesta poi che NON SI SONO RISCONTRATE "DIFFORMITA' SOSTANZIALI".

In seguito agli accessi, infatti, non si sono rinvenute difformità tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale oggi presente agli atti del Catasto Fabbricati. (v. all. n. 16)

Pertanto al fine della vendita del bene pignorato non sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico catastale che già risulta conforme alla situazione di fatto.

Oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare a destinazione ordinaria ed in particolare avente tipologia di "negozi e botteghe" (C/1).

Date le sue caratteristiche peculiari, la sua consistenza plano-volumetrica, la sua articolazione planimetrica, il contesto urbano in cui è ubicata, la tipologia



dell'immobile e la richiesta di immobili in tale zona, non si ritiene possibile e produttivo una divisione in lotti del bene oggetto della procedura, principalmente in vista di una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto, si identifica un UNICO LOTTO coincidente con l'intero immobile di cui l'esecutato ne risulta nudo proprietario.

In particolare, trattasi di bene avente i seguenti identificativi catastali e confini:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sez. SOC., fg.5, p.lla 280, sub 5, cat. C/1, cl. 10, cons. 37 mq., sup. cat. tot. mq 44, R.C. € 1.639,54,

Via Paolo Della Valle n. 86, piano T

in ditta a: xx (nuda proprietà per 1/1 – coniugata in regime di separazione dei beni) e xx (usufrutto per 1/1 – coniugato in regime di separazione dei beni). (v. all. n. 3)

CONFINI

L'immobile escusso così confina:

- a nord-est con androne del fabbricato cui appartiene
- a sud-est con Via Paolo Della Valle
- a sud-ovest con locale civico 88 di proprietà aliena
- a nord-ovest con Cortile Condominiale



QUESITO 2

Elencare ed identificare 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 di 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 e degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
- Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.
- In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso.
- Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto dell'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



*negli 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.*

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile, avente tipologia di locale commerciale, è ubicato in Napoli alla Via Paolo Della Valle n. 86.

Esso è riportato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

Sez. SOC., fg.5, p.lla 280, sub 5, cat. C/1, cl. 10, cons. 37 mq., sup. cat. tot. mq 44, R.C. € 1.639,54, Via Paolo Della Valle n. 86, piano T, in ditta a xx

(nuda proprietà per 1/1 – coniugato in regime di separazione dei beni) e xx (usufrutto per 1/1 – coniugato in regime di separazione dei beni). (v. all. n. 2 e n. 3)

Il cespite, ubicato al piano terra, fa parte di un palazzo che si sviluppa su 6 piani fuori terra (piano terra e 5 piani in alzato).

Esso confina:

- a nord-est con androne del fabbricato cui appartiene
- a sud-est con Via Paolo Della Valle
- a sud-ovest con locale civico 88 di proprietà aliena
- a nord-ovest con Cortile Condominiale

Il fabbricato ha una struttura portante in c.c.a. del tipo puntuale (pilastri e travi) con strutture orizzontali realizzate in latero-cemento.

Esso è dotato di servizio portierato e di impianto di salita elettrico verticale



(ascensore).

Le condizioni strutturali dell'intero compendio edilizio, così come quelle architettoniche dei prospetti esterni e degli interni, risultano essere mediocri.

La zona dove ricade il cespite è una zona densamente popolata e ad alto passaggio pedonale e veicolare dove sono presenti anche altre attività commerciali tra cui quelle di beni di prima necessità.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Da Via Paolo Della Valle n. 86 attraverso una porta in vetro e alluminio si accede al locale denominato "Posta Centrale".

Il locale oggetto di pignoramento è adibito ad uso commerciale e al suo interno l'esecutata xx esercita un'attività aperta al pubblico che nello specifico interessa il ritiro e la spedizione di corrispondenza e pacchi. (v. all. n. 20 - visura camerale)

L'unità commerciale, che si sviluppa su un unico livello ed ha accesso diretto dalla strada senza necessità di accedere al fabbricato cui appartiene, è così articolata. (v. all. n. 14 e n. 15)

Un ampio ingresso/vetrina di circa ml. 2,20, chiuso in parte da una vetrata fissa e in parte da una porta apribile, consente non solo l'accesso al locale ma attraverso detto varco vetrato l'immobile prende area e luce.

Varcata la porta d'ingresso si accede ad un primo grande ambiente dedicato alle relazioni e alle attività con il pubblico (ambiente 1 - circa mq. 25,10).

A seguire, proseguendo dritto vi è altro ambiente direttamente collegato al primo e dedicato al privato (ambiente 2 - circa mq. 8,20).

Quest'ultima zona prende area e luce attraverso un vano finestra aperto sul fronte nord-ovest e che dà sul cortile interno del fabbricato cui appartiene il bene.

Da detta zona privata si accede ad un piccolo bagno completo unicamente di



WC e di lavandino (WC - circa mq. 2,35).

Il bagno prende area e luce attraverso altro finestrino aperto anch'esso sul fronte nord-ovest e con affaccio sul cortile interno.

L'intera unità grazie al numero di vani finestra ed all'ampiezza degli stessi, risulta luminosa e ben arieggiata.

La disposizione planimetrica degli ambienti è fruibile in tutti i suoi spazi ed ogni ambiente risulta essere adeguatamente funzionale in relazione al suo utilizzo.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità economica e risultano essere in discreto stato di conservazione (v. all. n. 15):

- la pavimentazione in tutti gli ambienti è realizzata con maioliche bianche
- le pareti di tutti gli ambienti, incluso il bagno sono interamente attintate
- l'unico infisso interno che divide il bagno dal locale commerciale è in legno tamburato
- gli infissi esterni sono in alluminio temperato con vetrocamera e con inferriate in ferro all'esterno
- all'esterno a chiusura del varco di accesso al locale commerciale c'è installata una saracinesca in ferro

L'immobile non è provvisto di impianto gas-metano e nemmeno di acqua calda.

E' invece dotato di infrastrutture di servizio quali impianto idrico, impianto elettrico a norma ed impianto telefonico con rete internet.

Nel locale risultano installati 2 split che consentono di riscaldare autonomamente gli ambienti ma garantisce anche il loro condizionamento con distribuzione di area fredda.

L'appartamento è servito da impianto elettrico adeguato alle norme di sicurezza previste dall' ex legge 46/90.



Nel complesso lo **stato di conservazione** dell'immobile risulta essere **discreto**.

PERTINENZE

In seguito ai sopralluoghi ed avendo fatto le dovute indagini catastali si attesta che l'immobile staggito **NON E' DOTATO DI PERTINENZE**.

Non vi sono infatti beni, quali garage, box, posti auto, cantinole e/o quant'altro funzionali all'immobile principale escusso.

Pertanto, alla luce di quanto fin qui relazionato, si procede al calcolo della superficie commerciale del bene, necessaria a definire il suo valore di mercato, che verrà dettagliatamente calcolato nel successivo "Quesito 12"

Di seguito viene quindi riportata la tabella delle superfici relative all'immobile staggito ed alle sue pertinenze e accessori con indicazione dei coefficienti di ragguaglio per il calcolo delle superfici commerciali.

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguaglio superfici	Sup. Comm. Netta
Ambiente 1	mq.25,10	X 1,00	mq.25,10
Ambiente 2	mq.8,20	X 1,00	mq.8,20
WC	mq.2,35	X 1,00	mq.2,35

Per una **superficie utile complessiva pari a circa mq. 35,65**.

Ed ancora, per definire la superficie commerciale lorda, in riferimento alla quale si andrà a determinare il valore di mercato dell'immobile, si procede alla



misurazione dei tramezzi interni e delle tompagnature esterne.

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà ed al 50% se invece in comune con altre proprietà.

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi interni	mq.0,30	X 1,00	mq.0,30
Tompagnature esclusive	mq.2,60	X 1,00	mq.2,60
Tompagnature in comune	mq.6,20	X 0,50	mq.3,10

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq. 41,65**, per un'altezza interna pari a circa ml. 3,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, pur avendo un impianto elettrico adeguato alla vecchia normativa 46/90, **non è dotato**, tuttavia, di attestato di prestazione energetica (APE).

Pertanto, in conformità all'attuale legge vigente 90/2013, è necessaria la sua acquisizione al fine della vendita dell'immobile.

Per l'acquisizione di tale certificazione **si stimano costi pari a € 800,00**.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costituito da 6 piani fuori terra (piano terra più 5 piani), con unità immobiliari appartenenti a più distinti proprietari.



Pertanto, ai sensi della normativa vigente per legge È COSTITUITO UN CONDOMINIO.

Per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni, nonché per la ripartizione e la gestione delle spese ordinarie e straordinarie relative alle stesse e regolare i rapporti tra i vari proprietari si rifà alle disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO che disciplina i diritti e gli obblighi dei condomini in materia di proprietà comune e di gestione dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di provenienza.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie relative alle suddette parti comuni, si fa riferimento alle tabelle millesimali approvate con delibera condominiale ed allegate al Regolamento di Condominio.

Nell caso specifico per l'immobile escusso i millesimi ad esso spettanti sono unicamente relativi alla Tabella A (v. all. n. 19) e sono così calcolati:

- Tabella generale A: 17,74/1000

In riferimento a quanto fin qui relazionato e sulla base dei millesimi indicati, la **QUOTA ORDINARIA CONDOMINIALE** spettante all'immobile oggetto della presente procedura è stata determinata in **€ 12,50 mensili** pari ad € 150,00 annui.

Tale importo rappresenta la quota parte delle spese ordinarie di gestione delle parti comuni che grava sull'immobile in questione, calcolata in proporzione ai millesimi di proprietà comune attribuiti allo stesso.



QUESITO 3**Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

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

A 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 di acquisto anteriore di vent'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 identificativo 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 dall'originaria particella 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 vengano accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni del prosieguito;*

- *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** 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 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 apposita 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.*

STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Napoli ed è così riportato al Catasto:

■ CATASTO TERRENI:

fg. 126, p.lla 280, sup. mq. 746,00, qualità ENTE URBANO (v. all. n. 4)

■ CATASTO FABBRICATI:

Sez. SOC., fg.5, p.lla 280, sub 5, cat. C/1, cl. 10, cons. 37 mq., sup. cat. tot. mq 44, R.C. € 1.639,54, Via Paolo Della Valle n. 86, piano T, in ditta a xx (nuda proprietà per 1/1 – coniugata in regime di separazione dei beni) e xx (usufrutto per 1/1 – coniugato in regime di separazione dei beni). (v. all. n. 3)

Relativamente alla **storia catastale**, sia in riferimento al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, in seguito ad adeguate ricerche e visure effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, si attesta quanto segue:



■ **CATASTO TERRENI** (v. all. n. 4)- **Fg. 126, p.lla 280**

La storia catastale del terreno dal 30.04.1962, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto del 30.04.1962 all'attualità

Fg. 126, p.lla 280

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 30.04.1962 al 31.03.2014

**Fg. 126, p.lla 280 – R. dominicale € 25,62, R. agrario 9,63, qualità
AGRUMETO di classe 01, sup. mq. 746,00**

- Dal 31.03.2014 all'attualità

**Fg. 126, p.lla 280 – R. dominicale € 0,00, R. agrario 0,00, qualità
ENTE URBANO, sup. mq. 746,00**

STORIA DEGLI INTESTATI

- Dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 al 31.03.2014

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **Xx – proprietà per 1/2**
- **Xx – proprietà per 1/2**

■ **CATASTO FABBRICATI** (v. all. n. 3)

La storia catastale del fabbricato dal 30.06.1987, anno di costituzione dell'impianto meccanografico, è la seguente:



DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 all'attualità

Sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5

DATI DI CLASSAMENTO

- Dal 30.06.1987 al 01.01.1992

**Sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, ctg. C/1, cl. 10, z.c. 5, cons. 37 mq, R.C.
£2.327**

- Dal 01.01.1992 all'attualità

**Sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, ctg. C/1, cl. 10, z.c. 5, cons. 37 mq, R.C.
€1.639,54**

Per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992

DATI DI SUPERFICIE

- Dal 09.11.2015 all'attualità

Sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, - sup. totale mq. 44

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Derivante da PRESENTAZIONE PLANIMETRIA del 14.12.1963, prot. n.
000014538

INDIRIZZO

- Dal 30.06.1987 all'attualità

Sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5 – Via Paolo Della Valle n. 86 – piano T

STORIA DEGLI INTESTATI

Dati identificativi: immobile attuale **Sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5**

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 03.09.1996



il bene viene riportato **in ditta a:**

- **Xx – proprietà per 1000/1000**

- dal 03.09.1996 al 03.09.1996

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **xx – proprietà per 1/7 – intestazione parziale** Derivante da DENUNZIA DI SUCCESSIONE (nei passaggi per causa di morte) del 03.09.1996 reg.n. 689 registrato in data 30.01.1997 – voltura n. 3671.1/1997 – pratica n. 51795 in atti dal 22.01.2001

- dal 03.09.1996 al 13.11.2006

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **xx – proprietà per 1/7**
- **xx – proprietà per 1/7**
- **xx – proprietà per 1/7**
- **Xx – proprietà per 1/7**
- **Xx – proprietà per 1/7**
- **Xx – proprietà per 1/7**
- **CACCIAPUOTI Rita – proprietà per 1/7**

A xxx derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 03.09.1996 per ERRATA ACQUISIZIONE DELLA DV – IST/549887/05 voltura n. 24892.1/2005 – pratica n. NA0561185 in atti dal 15.09.2005

Derivante da DENUNZIA DI SUCCESSIONE (nei passaggi per causa di morte) del 03.09.1996 reg.n. 689 registrato in data 30.01.1997 – voltura n. 3671.1/1997 – pratica n. 51795 in atti dal 22.01.2001.

A rita invece derivante per RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 03.09.1996 – RETTIFICA DEI DATI



ANAGRAFICI IST/703341/05 voltura n. 49455.1/2005, pratica n. NA0704008 in atti dal 11.11.2005

- Dal 13.11.2006 al 13.11.2006

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **Xx – diritto di USUFRUTTO per 1/1 in regime di separazione dei beni**

- **Xx – diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. 127469) – passaggi intermedi da esaminare
Nota presentata con Modello Unico n. 24006.1/2006 reparto PI di Napoli 1
in atti dal 22.11.2006

- Dal 13.11.2006 all'attualità

il bene viene riportato **in ditta a:**

- **Xx – diritto di USUFRUTTO per 1/1 in regime di separazione dei beni**

- **Xx – diritto di NUDA PROPRIETA' per 1/1 in regime di separazione dei beni**

Derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 13.11.2006 per Atto del Notaio Prattico Costantino (rep. 127469) – TRASCRIZIONE n. 24006/2006
voltura n. 111142.1/2006 – pratica n. NA0833442 in atti dal 29.12.2006

RISPONDENZA FORMALE

I dati catastali identificativi l'immobile riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nella relazione notarile, attestante le risultanze delle



visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'Atto di Compravendita del 13.11.2006, con cui l'esecutato diviene proprietario dell'immobile in oggetto, risultano essere conformi a quelli catastali riportati nella visura all'epoca del pignoramento e nell'attuale visura agli atti dell'Ufficio Catasto.

Pertanto, poiché **NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI"** relativamente all'identificativo catastale, si attesta che detti dati consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene escusso.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per un'identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

RISPONDENZA SOSTANZIALE

Come già relazionato nel "quesito 1", in seguito agli accessi, **NON SI SONO RISCONTRATE DIFFORMITÀ SOSTANZIALI** tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale corrispondente il bene. (v. all. n. 16)

Di conseguenza, al fine della vendita del bene pignorato, non sarà necessario adeguare la planimetria catastale allo stato dei luoghi risultando l'elaborato catastale già conforme e corrispondente alla situazione in essere.

QUESITO 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto

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

*prospetto sintetico:***LOTTO N.1 (oppure LOTTO UNICO):**

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

LOTTO N. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto stimatore 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 consentire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Per tale schema descrittivo si rimanda al documento in allegato. (v. all. n. 22)

QUESITO 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 dubbiose determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art.567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od



altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di ***atto mortis causa*** (trascrizione di 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 a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto inter vivos a carattere non traslativo*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di ***atto inter vivos a carattere non traslativo*** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con *procedura di espropriazione di pubblica utilità*.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con ***procedura di espropriazione di pubblica utilità*** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di *istituzioni ecclesiastiche*.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto



preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**

*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

La scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.

E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

• **TITOLI DI PROVENIENZA:**

- **Atto di Compravendita del 13.11.2006** (v. all. n. 5)

Con atto di compravendita per Notaio Costantino Prattico del 13.11.2006 (rep. n. 127469, racc. 23357), trascr. a Napoli 1 in data 21.11.2006 ai nn. 52515/24006, i coniugi xx acquistarono, in regime di separazione dei beni, da xxx, rispettivamente il diritto di usufrutto vitalizio (per la quota pari ad 1/1) e la nuda proprietà (per la quota pari ad 1/1) dell'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli alla Via Paolo della Valle n. 86.



In particolare trattasi di *“locale commerciale, di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88.*

Riportato in catasto in ditta ai venditori per 1/7 ciascuno, sez. SOC. foglio 5, mappale 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86, P.T., sez. 5, categ. C/1, cl. 10, mq. 37, RC. € 1.639,54.”

Ed ancora nell'atto viene riportato che *“la vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova; con ogni diritto, azione e servitù relativa; con le pertinenze e dipendenze, nulla escluso né eccettuato; con la quota condominiale sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero edificio e con i diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza.”*

- Denuncia di Successione da xx in data 28.07.1989 (v. all. n. 6)

In virtù di atto di successione di xx, deceduto in data 28.07.1989, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a xxx ciascuno per i propri diritti pari a 2/21 ciascuno e congiuntamente per 2/3 della piena proprietà e alla moglie xx per i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà (denuncia n. 499, vol. n. 3245 e trascritto a Napoli 1 in data 10.12.1991 ai nn. 28160/19232).

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente Accettazione Tacita di Eredità:

- Accettazione Tacita di Eredità da xx trascritta a Napoli 1 in data 18.09.2024 ai nn. 26561/20580 (v. all. n. 7).

L'accettazione tacita di eredità nasce dall'atto di compravendita per Notaio Prattico Costantino del 13.11.2006 rep. n. 127469/23357.

- **Denuncia di Successione da xx in data 03.09.1996** (v. all. n. 8)

In virtù di atto di successione di xx, deceduta il 03.09.1996, l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a xxx, ciascuno per i propri diritti pari a 1/21 ciascuno e congiuntamente per 1/3 della piena proprietà (denuncia n. 689, vol. n. 3901 e trascritto a Napoli 1 in data 10.08.2006 ai nn. 38544/19114).

Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente Accettazione Tacita di Eredità:

- **Accettazione Tacita di Eredità di xx** trascritta a Napoli 1 in data 18.09.2024 ai nn. 26562/20581 (v. all. n. 9).

L'accettazione tacita di eredità nasce dall'atto di compravendita per Notaio Prattico Costantino del 13.11.2006 rep. n. 127469/23357.

- **Atto di Compravendita del 11.04.1973** (v. all. n. 10)

Con atto di compravendita per Notaio Nicola Margarita del 11.04.1973 (rep. n. 40802), trascr. a Napoli 1 in data 26.04.1973 ai nn. 9294/8017, xxx

In particolare trattasi di *“piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Soccavo di Napoli alla Via Paolo Della Valle con ingresso dal civico n. 84 e precisamente: vano terraneo distinto con il numero civico 86, di circa mq. 37, confinante con Via Paolo Della Valle, con androne del fabbricato e col terraneo civico 88; riportato nel NCEU in ditta dei venditori, foglio 5, mappale 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86, P.T., categ. C/1, cl. 10, mq. 37, RC. £ 2.327.”*

Ed ancora nell'atto viene riportato che *“nella vendita sono comprese le quote proporzionali sulle parti comuni dell'intero edificio e quant'altro di uso comune, niente escluso ed eccettuato”*.



Ad oggi quindi si può attestare che l'immobile oggetto della procedura appartiene all'esecutata xxx per i diritti di NUDA PROPRIETA' e per la quota pari ad 1/1.

COMPROPRIETA' ed ESISTENZA DI DIRITTI di USUFRUTTO

Sul bene pignorato esiste diritto di usufrutto.

Infatti, xxx , coniugata con xx in regime di separazione dei beni (v. all. n. 21), in virtù di Atto di Compravendita del 13.11.2006 per Notaio Costantino Prattico (v. all. n. 5), **possiede solo la NUDA PROPRIETA' per la quota pari ad 1/1** dell'immobile oggetto di pignoramento, mentre il coniuge risulta essere titolare dell'usufrutto.

QUESITO 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.172bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7)in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma



quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato l."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).** Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

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

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto –



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31e seguenti della legge n.47del 1985; oppure ai sensi dell'art.39 della legge n.724 del 1994; oppure ai sensi dell'art.32 del D.L.n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri;

deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

I - Artt.31 esecutivi 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 e dalle 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. .

Con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della *licenza edilizia* "per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto" in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna, Catania, Palermo, Roma).

Per le aree non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del Codice Civile.

Solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali.

Nel caso specifico, il bene immobile fa parte di un complesso edilizio edificato ante 1967.

Dovendo procedere all'espletamento del quesito circa la regolarità del bene escusso sotto il profilo edilizio ed urbanistico, la scrivente ha fatto richiesta al Comune di Napoli – Ufficio Licenze Edilizie di eventuali Titoli Autorizzativi aventi ad oggetto il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto.

E così con idonea domanda la stessa chiese all'Ufficio che le venisse prodotta **LICENZA EDILIZIA n. 343 del 28.06.1962.**

A tale richiesta il suddetto Ufficio rispose che la Licenza Edilizia n. 343/62 di cui alla pratica 1548/61 è stata rilasciata ma "tuttavia, al momento non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornire gli atti richiesti". (v. all. n. 17)

Di conseguenza in mancanza di detta Licenza Edilizia (**NON RINVENUTA PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE**), la scrivente CTU non può fornire una



risposta esaustiva circa la conformità del bene escusso a tale titolo autorizzativo e quindi un'eventuale non rispondenza parziale o totale del bene al provvedimento autorizzativo.

Pertanto, **LA REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO NON PUO' ESSERE ACCERTATA.**

Si segnala comunque che il fabbricato è stato edificato prima del 1967.

➤ **STRUMENTO URBANISTICO**

Il Comune di Napoli è dotato di Piano Regolatore Generale, con rispettive Norme di Attuazione, adottato con Delibera del Consiglio Comunale del 1972 e approvato con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1829 del 31.03.1972.

A questo ha fatto seguito il nuovo PRG del 2004 e successive varianti e modifiche generali.

In riferimento al Piano Regolatore Generale l'area su cui insiste il fabbricato cui appartiene il bene pignorato (riportata al fg. 126, p.lla 280 del C.T. del Comune di Napoli) ricade in **ZONA B – agglomerati urbani di recente formazione** regolata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione e nello specifico nella **SOTTOZONA Bb – espansione recente** regolata dall'art. 33 delle Norme di Attuazione. (v. all. n. 23)

L'immobile, adibito ad uso abitativo, è censito come locale commerciale (C/1 – “negozi e botteghe”).

Di conseguenza, la sua destinazione d'uso risulta compatibile con quanto individuato dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al DM 1444/68.



➤ VINCOLI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta sottoposto a vincolo storico artistico (ex L. 1089/39) né ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39 e L. 431/85) e a vincolo archeologico.

Ed ancora per il bene non vi è vincolo di inalienabilità o di indivisibilità, né lo stesso è soggetto a vincolo alberghiero.

Inoltre per l'area p.lla 280 del fg. 126 non vi sono vincoli relativi alle Fasce di Rispetto Stradale, Ferroviario, Aeroportuale e Cimiteriale, né vincoli relativi alle Fasce di Rispetto delle Acque Pubbliche, dei Pozzi e di Elettrodotti.

■ CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Come relazionato dallo stesso ufficio preposto per il fabbricato in questione NON VI E' IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' e/o AGIBILITA'. (v. all. n. 17)

QUESITO 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

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

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

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

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata

o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

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

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

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

Come già precedentemente relazionato, l'immobile oggetto di pignoramento è adibito ad uso commerciale.

Al suo interno xxx (coniugata con xxx in regime di separazione dei beni) svolge la propria attività imprenditoriale risultando quindi **sede operativa della sua impresa** così come si evince anche dalla Visura Camerale. (v. all. n. 20)

Al momento degli accessi la scrivente ha inoltre constatato che l'immobile è effettivamente occupato dal debitore esecutato e non da soggetti terzi.



QUESITO 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 e da 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 **provvedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).*

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

*In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), in formandone 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 e di vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.*

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:



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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **soggetto esecutato** che **l'immobile pignorato**, effettuate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 29.05.2024, attestano che l'unità immobiliare risulta gravata dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ancora in forza**:

• **FORMALITA'**

- 1) – *trascrizione, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione del 10.08.2006 ai nn. 19114/38544 a favore di xxxx e*



contro xxx ed avente ad oggetto i diritti di piena proprietà pari ad 1/21 ciascuno sul cespite oggetto di pignoramento e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86.

2) – *trascrizione a favore – atto tra vivi - compravendita* del 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

Con atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Prattico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) i coniugi xxx acquistarono, in regime di separazione dei beni, da xxx rispettivamente il diritto di usufrutto vitalizio (per i diritti pari ad 1/1) e la nuda proprietà (per i diritti pari ad 1/1) dell'unità immobiliare oggetto della procedura riportata al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

In particolare trattasi di *“locale commerciale, di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88”*

L'immobile in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative accessioni e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui esso immobile fa parte e con i diritti, patti e condizioni di cui ai titoli di provenienza.

3) – *trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 18.09.2024 ai nn. 20580/26561 a favore di xxx ciascuno per i



propri diritti di proprietà per la quota pari a 2/21 ciascuno e congiuntamente per 2/3 e contro xxx (per i diritti di proprietà per la quota pari a 2/3) ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86.

La presente accettazione tacita di eredità è nascente dall'atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Pratico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) trascritto a Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

4) *– trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 18.09.2024 ai nn. 20581/26562 a favore di xxx, ciascuno per i propri diritti di proprietà per la quota pari a 1/21 ciascuno e congiuntamente per 1/3 e contro xx (per i diritti di proprietà per la quota pari a 1/3) ed avente ad oggetto il bene escusso e riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, Via Paolo Della Valle n. 86.

La presente accettazione tacita di eredità è nascente dall'atto di compravendita del 13.11.2006 per Notaio Pratico Costantino (rep. n. 127469, racc. n. 23357) trascritto a Napoli 1 il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006.

- **GRAVAMI**

1) *– iscrizione contro – ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo* del 21.11.2006 ai nn. 52516/20844 contro xx (per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1), xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e xx (nella qualità di debitore non datore di ipoteca) e a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5, il tutto derivante da

atto di mutuo del 13.11.2006 per notaio Prattico Costantino (rep. n. 127470, racc. n. 23358).

2) – *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare* del 29.05.2024 ai nn. 15865/12334.

Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Napoli a favore di xxx ognuno per il diritto di nuda proprietà per la quota comune ed indivisa pari ad 1/1 e contro xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota pari ad 1/1) ed avente ad oggetto il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 4, p.lla 280, sub 5.

3) – *iscrizione contro – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo* del 02.09.2025 ai nn. 4147/25691 contro xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e a favore della Banca Popolare del Mediterraneo S.C.P.A. ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

Il tutto derivante da Decreto Ingiuntivo del 24.05.2021 emesso dal Tribunale di Napoli (rep. n. 6786).

➤ **PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate e la stessa trascrizione del pignoramento attestano che su detto immobile staggito **NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di altre procedure esecutive.**



➤ **PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI**

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate attestano che su detto immobile staggito **NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di procedimenti giudiziari civili.**

➤ **VINCOLI STORICO-ARTISTICI**

Il bene oggetto della procedura insiste su di un'area identificata al Catasto Terreni al fg. 126, p.lla 280 **non soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale** (ex L. 1497/39 e L. 431/85).

Ed ancora lo stesso immobile **non e' sottoposto a vincolo storico-artistico** (ex L. 1089/39).

➤ **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari appartenenti a più distinti proprietari.

Pertanto, ai sensi della normativa vigente per legge È COSTITUITO UN CONDOMINIO.

Per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni, nonché per la ripartizione e la gestione delle spese ordinarie e straordinarie relative alle stesse e regolare i rapporti tra i vari proprietari si rifà alle disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO che disciplina i diritti e gli obblighi dei condomini in materia di proprietà comune e di gestione dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di provenienza.



Per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie relative alle suddette parti comuni, si fa riferimento alle tabelle millesimali approvate con delibera condominiale ed allegate al Regolamento di Condominio.

Esse prevedono per l'immobile escusso i seguenti millesimi relativi unicamente alla tabella generale A:

- Tabella generale A: 17,74/1000

In riferimento a quanto fin qui relazionato e sulla base dei millesimi indicati, la **QUOTA ORDINARIA CONDOMINIALE** spettante al bene oggetto della presente procedura è stata determinata in **€ 12,50 mensili** pari ad € 150,00 annui.

Tale importo rappresenta la quota parte delle spese ordinarie di gestione delle parti comuni che grava sull'immobile in questione, calcolata in proporzione ai millesimi di proprietà comune attribuiti allo stesso.

➤ ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Gli atti di trasferimento intercorsi nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento comprendono ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

In particolare sul fabbricato cui appartiene il bene staggito **NON ESISTE ALCUN TIPO DI SERVITU' NE' ATTIVA NE' PASSIVA.**

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In riferimento a quanto relazionato fin qui si attesta che **NON ESISTONO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO**

DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO.

In particolare si precisa che **gli insoluti condominiali non saranno a carico dell'aggiudicatario** poiché, essendo l'esecutata titolare della sola nuda proprietà, esso diventerà titolare di solo detto diritto e pertanto non è tenuto ad accollarsi detti oneri e vincoli subentrando nei diritti e negli obblighi del precedente nudo proprietario.

Difatti tali morosità condominiali sono invece da porre a carico dell'usufruttuario che è colui che gode del bene e ne ha la disponibilità, risultando quindi responsabile per le spese condominiali ordinarie relative al periodo in cui esercita l'usufrutto.

Relativamente invece agli ONERI CONDOMINIALI STRAORDINARI l'obbligazione riguarda le spese deliberate nel biennio in cui è avvenuto il trasferimento di proprietà e non corrisposte.

E così nel caso specifico, facendo riferimento a quanto relazionato alla scrivente dall'Amministratore di Condominio, si attesta che non ci sono morosità relative a quote condominiali straordinarie né risultano esserci delibere straordinarie approvate nell'ultimo biennio. (v. all. n. 19)

ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri e i vincoli che **VERRANNO CANCELLATI** a seguito della chiusura della presente procedura saranno:

1) ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA – DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21.11.2006 ai nn. 52516/20844.



Con contratto di Mutuo Fondiario per Notaio Costantino Prattico del 13.11.2006 nn. 127470/23358 l'allora Banca Monte dei Paschi di Siena spa concedeva ed erogava un mutuo fondiario a xxx

A garanzia del capitale mutuato, la parte mutuataria consentiva l'iscrizione d'ipoteca sull'immobile di loro proprietà oggetto della procedura a favore di detta banca e contro xx per i diritti di Usufrutto e xx per i diritti di Nuda Proprietà (xx debitore non datore di ipoteca).

2) TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
del 29.05.2024 ai nn. 15865/12334 derivante da **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Napoli a favore di xxx ognuno per il diritto di nuda proprietà per la quota comune ed indivisa pari ad 1/1 e contro xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota pari ad 1/1) ed avente ad oggetto il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

3) – ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE – DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 02.09.2025 ai nn. 4147/25691

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli in data 24.05.2021 (rep. n. 6786) contro xx (per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1) e a favore della Banca Popolare del Mediterraneo S.C.P.A. ed avente ad oggetto l'immobile oggetto della procedura riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SOC, fg. 5, p.lla 280, sub 5.

Considerato che l'azione esecutiva è promossa unicamente contro xx



Xx (detentrica dei diritti di nuda proprietà), i gravami che verranno cancellati e/o regolarizzati nel corso della procedura saranno esclusivamente quelli iscritti contro la medesima e relativi ai diritti di nuda proprietà.

Resteranno invece impregiudicate le formalità iscritte a carico di altri soggetti, ivi incluso il coniuge usufruttuario.

In seguito alla vendita della nuda proprietà del bene escusso verranno cancellate l'iscrizione derivante da Decreto Ingiuntivo e la trascrizione del Pignoramento Immobiliare relativi entrambi alla sola nuda proprietà. Resterà invece in essere l'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo effettuata anche contro il coniuge usufruttuario e continuerà a gravare sui diritti di usufrutto spettanti al medesimo, in quanto non interessata dalla presente procedura esecutiva che riguarda unicamente i diritti di nuda proprietà di xx .

ONERI E VINCOLI NON CANCELLABILI o comunque NON REGOLARIZZABILI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri così come dettagliatamente individuati e stimati nel “quesito 2” non possono essere regolarizzati nel contesto della procedura.

Pertanto tali costi **VERRANNO DETTRATTI AL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ' PER DEFINIRE COSÌ IL PREZZO BASE D'ASTA.**

Questi sono così individuati:

1) **ONERI relativi all'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non è dotato di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**, pertanto, in conformità alla legge vigente, è

necessaria la sua acquisizione.

Sarà infatti necessario allegare tale certificato all'atto di trasferimento della nuda proprietà del bene pignorato.

Il costo di tale certificazione, che si stima nella misura **pari a € 800,00** e che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario del bene, **verrà detratto al valore della nuda proprietà per la determinazione del prezzo base d'asta** così stimato nel "quesito 13".

QUESITO 9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

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

L'intero fabbricato cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinto con fg. 126, p.lla 280 **NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE.**

QUESITO 10

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

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



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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà - acquisendo la relativa documentazione- se sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato l'acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atti 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 in 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi dell'artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).*

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

L'unità edilizia cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinta con sez. SOC, fg. 5, p.lla 280 e lo stesso immobile staggito distinto dal sub 5 **NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

QUESITO 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:***



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

➤ VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da più unità abitative appartenenti a più distinti possessori.

Pertanto, come già relazionato nel “quesito 2” e nel “quesito 8”, ai sensi della normativa vigente per legge È COSTITUITO UN CONDOMINIO.

Per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni, nonché per la ripartizione e la gestione delle spese ordinarie e straordinarie relative alle stesse e per regolare i rapporti tra i vari proprietari si rifa alle disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO che disciplina i diritti e gli obblighi dei condomini in materia di proprietà comune e di gestione dell'immobile.

Allo stato attuale l'immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di provenienza. (v. all. n. 19)

Per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie relative alle suddette parti comuni, si fa riferimento alle tabelle millesimali approvate con delibera condominiale ed allegate al Regolamento di Condominio.

Esse prevedono per l'immobile escusso i seguenti millesimi relativi alla sola Tabella A:

- Tabella generale A: 17,74/1000



■ SPESE ORDINARIE CONDOMINIALI

In riferimento a quanto fin qui relazionato e sulla base dei millesimi indicati, la **QUOTA ORDINARIA CONDOMINIALE** spettante all'immobile oggetto della presente procedura è stata determinata in **€ 12,50 mensili** pari ad € 150,00 annui.

Tale importo rappresenta la quota parte delle spese ordinarie di gestione delle parti comuni che grava sull'appartamento in questione, calcolata in proporzione ai millesimi di proprietà comune attribuiti allo stesso.

■ SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI

NON CI SONO SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE e NON ANCORA SCADUTE.

■ INSOLUTI CONDOMINIALI

Per gli ONERI CONDOMINIALI ORDINARI l'aggiudicatario dell'immobile pignorato è responsabile delle spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente al trasferimento di proprietà, secondo l'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c., che attribuisce a chi acquista un immobile all'asta l'obbligo di pagare gli oneri condominiali ordinari maturati in suddetto biennio.

Da quanto relazionato dall'Amministratore di Condominio (xx) relativamente all'immobile escusso ci sarebbero degli insoluti per oneri condominiali ordinari relativi agli ultimi 2 anni per una morosità complessiva di € 225,00 (€ 12,50 x 18 mesi).

Tuttavia, essendo l'esecutata detentrica solo della nuda proprietà ed essendo che per legge gli insoluti condominiali sono a carico dell'usufruttuario che detiene e gode del bene, **le morosità relative agli oneri ordinari non verranno trasferite all'aggiudicatario della nuda proprietà** e pertanto il



medesimo non sarà tenuto a rispondere delle suddette morosità pregresse.

Per gli ONERI CONDOMINIALI STRAORDINARI l'obbligazione riguarda le spese deliberate nel biennio in cui è avvenuto il trasferimento di proprietà e non corrisposte.

Nel caso specifico non vi sono spese deliberate negli ultimi due anni e non corrisposte.

➤ **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'**

Gli atti di trasferimento intercorsi nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento comprendono ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

In particolare sul fabbricato cui appartiene il bene staggito **NON ESISTONO ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU' ATTIVA E/O PASSIVA.**

➤ **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

Non ci sono azioni giudiziarie mosse contro l'esecutato ad eccezione del presente procedimento espropriativo.

QUESITO 12

Procedere alla valutazione dei beni

*L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art.568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta:*



(Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici".

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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



L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le finiture e le sue caratteristiche peculiari, la sua ubicazione, le infrastrutture primarie e secondarie presenti nella zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
4. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Napoli), nonché gli attuali valori di simili immobili pubblicati sui portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.it, Idealista.it, e che di seguito si riportano, si è riscontrato che attualmente, in riflesso alla crisi economica degli ultimi anni, i valori riferiti a mq. in tale zona, per immobili della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame, sono i seguenti:

A) In riferimento ai costi pubblicati sui portali telematici:

- 1) <https://www.immobiliare.it/annunci/120130262/?entryPoint=map>



- 2) <https://www.immobiliare.it/annunci/121517016/?entryPoint=map>
- 3) <https://www.immobiliare.it/annunci/114995583/?entryPoint=map>

Dall'analisi di mercato fatta su immobili simili, ubicati in Via Paolo Della Valle e nelle immediate vicinanze, si è evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra € 800,00 e € 2.300,00.

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare: (v. all. n. 18)

- 1) OMI (osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle Entrate - GEOPOI)

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- locali commerciali in stato conservativo normale:

valore tra € 1.200,00 ed € 2.400,00 al mq, pari ad un valore medio di € 1.800,00 al mq..

- 2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari per abitazioni

in stabili di 1^ fascia – stabili di qualità superiore alla media di zona:

- abitazioni in stabili di 1^ fascia in stato conservativo buono:

valore al mq. tra € 1.370,00 (minor pregio) ed € 2.988,00 (maggior pregio)
pari ad un valore medio di € 2.179,00 al mq.

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile:

- a) la sua ubicazione zona semiperiferica del Comune di Napoli – quartiere



SOCCAVO;

- b) zona adeguatamente servita da infrastrutture primarie e secondarie;
- c) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona: zona ad alto passaggio pedonale e veicolare, zona densamente popolata;
- d) le dimensioni dei vani, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile;
- e) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (locale commerciale fronte strada, adeguatamente luminoso ed arieggiato, ...);
- f) esposizione su 2 fronti con ingresso/vetrina fronte strada;
- g) split per riscaldamento autonomo e condizionamento degli ambienti;
- h) **la sua superficie commerciale lorda pari a circa mq. 41,65;**
- i) **il discreto stato di conservazione dell'immobile e le finiture di media qualità;**
- j) il mediocre stato di conservazione strutturale ed architettonico del fabbricato;
- k) l'impianto elettrico a norma;
- l) i valori di mercato in zona.

Così, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile, allo stato conservativo, alle sue peculiarità, alla zona ed ai valori medi dell'osservatorio immobiliare, si ritiene che il più congruo valore unitario possa essere pari al valore medio tra i valori di mercato dei tre osservatori immobiliari, e pertanto possa essere attribuito **un valore unitario** pari a circa **€ 1.800,00/mq.** .

Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare il **più probabile Vm** che può considerarsi essere pari a circa **€ 75.000,00.**



METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 5,00 ed € 12,00 al mq ricavato facendo la media tra i valori espressi dal mercato in detta zona.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come sopra riportate, è congruo definire per lo stesso un canone locativo unitario pari a circa € 7,00 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 300,00.**

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 3.600,00.

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 2,5 %, si ottiene un reddito netto annuo pari a € 3.510,00.

Per determinare il valore di mercato attraverso il sistema analitico va considerato poi il saggio netto di investimento immobiliare urbano.

Questo, per tale zona, è pari alla misura del 3,5 %, in riferimento alle influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alle caratteristiche ubicazionali dell'immobile, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle



caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

$$V_m = R : r$$

Dove:

V_m = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$$V_m = € 3.510,00 : 3,5 \% = \underline{\underline{€ 100.285,00}}$$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una valutazione pari a € 75.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere pari alla media dei valori così ricavati e quindi pari a circa

€ 85.000,00

QUESITO 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

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

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



Il diritto di titolarità in favore dell'esecutata deriva dall'atto di compravendita per notaio Prattico Costantino del 13.11.2006 (rep. 127469, racc. 23357, trascr. il 21.11.2006 ai nn. 52515/24006) con il quale xx acquistano, in regime di separazione dei beni, da xx il primo i diritti di Usufrutto per la quota pari ad 1/1 e l'esecutata i diritti di **nuda proprietà** per la quota pari ad 1/1 dell'immobile in Napoli alla Via Paolo Della Valle n. 86 e in particolare: locale commerciale di circa mq. 37, confinante con la strada, con l'androne del fabbricato e con il locale terraneo civico 88. Riportato nel N.C.E.U. alla sez. SOC., fg. 5, p.lla 280, sub 5, cat. C/1, cl. 10, mq. 37, R.C. € 1.639,54. (v. all. n. 5)

L'azione esecutiva è unicamente contro xx e quindi l'oggetto della vendita forzata è costituito esclusivamente dalla NUDA PROPRIETA' per la quota pari a 1/1 di cui la medesima risulta per l'appunto unica e piena detentrica.

Ne consegue quindi che ai fini della vendita nell'ambito della procedura esecutiva è necessario procedere alla **stima del valore della nuda proprietà**.

Per giungere alla definizione di tale valore si procede applicando i criteri fissati dall'art. 46 del D. Lgs. 346/1990 (Testo Unico sull'imposta di successione e donazione) e dalle tabelle periodicamente aggiornate dal MEF (che si basano sui coefficienti ISTAT di speranza di vita).

E così si procede al calcolo:

età dell'usufruttuario: nato il 06.06.1973 = anni 52

coefficiente di usufrutto per 52 anni = 28,00

Detto coefficiente corrisponde dalle Tabelle aggiornate ad un valore

percentuale dell'Usufrutto del 70% e della Nuda Proprietà del 30%

A questo punto si procede a calcolare il VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ' partendo dal un Valore di Mercato precedentemente calcolato pari ad € 85.000,00.

Pertanto:

$$\text{VALORE NUDA PROPRIETÀ'} (V_{np}) = V_m \times 30\% = \underline{\underline{€ 25.500,00}}$$

➤ DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di determinare il prezzo base d'asta, al valore della Nuda Proprietà, come sopra determinato, vengono applicati i necessari adeguamenti e le dovute riduzioni come di seguito individuate e quotate.

1) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 2" l'immobile manca di attestato di prestazione energetica (APE).

Pertanto, essendo necessario a norma di legge ai fini della vendita, è stato stimato per la sua acquisizione un costo pari ad € 800,00, da scorporare al valore di nuda proprietà come sopra determinato.

Pertanto, depauperando il Valore di Nuda Proprietà, come sopra determinato, dei costi necessari a sostenersi per l'acquisizione del certificato energetico (APE) si viene a determinare un valore di Nuda Proprietà pari a € 24.700,00.

Pertanto, si può ritenere che il più probabile VALORE DI BASE D'ASTA è pari a circa € 25.000,00.



QUESITO 14**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

➤ VISURA CAMERALE – VISURA ORDINARIA DELL'IMPRESA

A seguito di controlli effettuati presso Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli, la scrivente ha accertato che l'esecutata xx è titolare di un'impresa individuale (data iscrizione alla Camera 09.10.2019) con n. REA Na – 1024474.



Detta impresa è denominata xx ed ha sede a Napoli alla Via Paolo Della Valle 86 (domicilio digitale/PEC:xx). (v. all. n. 20)

➤ **STATO CIVILE**

Dal Certificato di Estratto per riassunto dal Registro degli Atti Matrimoniali risulta che xx ha contratto matrimonio con xx in data 16.12.1995 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni. (v. all. n. 21)

I coniugi risultano essere ancora in costanza di matrimonio.

Tanto è di mia competenza in espletamento all'incarico conferitomi.

(Arch. Grazia Licenziati)



ALLEGATI

- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 1) Certificazione notarile e sua integrazione
 - 2) Planimetria catastale e VAX
 - 3) Visura storica e visura attuale C.F.
 - 4) Visura storica e Visura attuale C.T.
 - 5) Atto di compravendita del 13.11.2006
 - 6) Denuncia di Successione da Cacciapuoti Alberto
 - 7) Nota di Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità del 18.09.2024
 - 8) Denuncia di Successione da xx
 - 9) Nota di Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità del 18.09.2024
 - 10) Atto di compravendita del 11.04.1973
 - 11) Ispezioni ipotecarie per immobile con formalità
 - 12) Ispezione Ipotecaria per soggetto con formalità
 - 13) Trascrizione pignoramento del 29.05.2024
 - 14) Planimetria stato dei luoghi
 - 15) Documentazione fotografica
 - 16) Rispondenza stato dei luoghi - planim. Catastale
 - 17) Nota esplicativa del Comune di Napoli – Uff. Tecnico
 - 18) Quotazioni osservatorio immobiliare
 - 19) Attestato dell'Amministratore di Condominio
 - 20) Certificato di Camera di Commercio
 - 21) Certificato per Estratto di Matrimonio
 - 22) Schema sintetico - descrittivo del LOTTO UNICO
 - 23) Art. 31 ed art. 33 Norme di Attuazione del P.R.G.
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®
- 
- ASTE
-
- GIUDIZIARIE®

