



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MARIA LUDOVICA RUSSO



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX
XXX
XXX



R.G. 361/2024



PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 18 aprile 2025



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MARIA LUDOVICA RUSSO

PROMOSSA DA
XXX

CONTRO
XXX
XXX
XXX

R.G. 361/2024
PERIZIA IMMOBILIARE

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo, nel procedimento indicato in epigrafe ed accettato in data 8.11.2024, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

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

PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data 4.7.2024 al Registro Generale 20229 Registro Particolare 15645, in danno dei signori XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 e della sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.2, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli:

▪ **UNITA' NEGOZIALE N.1**

Abitazione alla via dell'Abbondanza n.26, in NCEU Sezione SCA - foglio 3 - p.lla 204 - sub 29 - cat. A/2 - piano 4;

▪ **UNITA' NEGOZIALE N.2**

Abitazione al viale Colli Aminei n. 36, in NCEU Sezione SCA - foglio 17 - p.lla 367 - sub 1 - cat. A/2 - piano S/1.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Esaminato lo stato dei luoghi, il compendio immobiliare costituito da due immobili ubicati in zone diverse ed autonomamente censiti catastalmente, valutata l'indivisibilità di ciascuno dei due immobili, si ritiene opportuna la formazione dei seguenti **n.2 LOTTI**:

LOTTO n.1

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, al viale Colli Aminei n.36, facente parte del parco Saia - Fabbricato S/7, ubicato al piano rialzato della scala A, distinto dall'int. 1, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, camera da pranzo, due camere, due bagni, oltre cantina al piano seminterrato, distinta con il numero int. 1 accessibile dalla prima porta a destra entrando nel corridoio condominiale.

Il tutto è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SCA - Foglio 17 - p.lla 367 - sub 1 – categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 123.00 mq) – Rendita € 872,81 – Indirizzo catastale VIALE COLLI AMINEI n. 36 - Scala A - Interno 1 - Piano S1 – T.

LOTTO n.2

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, alla via dell'Abbondanza n. 26, posto al piano quarto della scala A – distinto con il numero int. 17 – con accesso dall'ultima porta in fondo salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, due camere, due bagni dei quali uno in camera, identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

- Sezione SCA - Foglio 3 - p.lla 204 - sub 29 – categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 92 mq (Totale escluse aree scoperte 88.00 mq) – Rendita €894,76 – Indirizzo catastale VIA DELL'ABBONDANZA n. 26 - Scala A - Interno 17 - Piano 4.



LOTTO 1



LOTTO 1 - APPARTAMENTO E CANTINA

in Napoli, viale Colli Aminei n.36, parco Saia, Fabbricato S/7, piano rialzato, scala A, int. 1

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge

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

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 12.7.2024 a firma del Notaio dr.ssa XXX, nella quale si dà atto della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si certificano le formalità pregiudizievoli nel ventennio a tutto il 4.7.2024 e si dà atto dei dati catastali dei cespiti pignorati.

Lo scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.3), ad acquisire il titolo in favore degli esecutati ed il primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento ed, al fine di individuare univocamente il compendio pignorato, ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche, planimetrie catastali storiche ed attuali e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 2 ed Allegato 5).

Dagli estratti di matrimonio con annotazioni in atti si evince che:

l'esecutata XXX ha contratto matrimonio con XXX in data XXX e con atto in data XXX rep. XXX a rogito del notaio dott.ssa XXX, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni annotata il XXX (cfr. Allegato 6 – doc. 1). Inoltre, con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data XXX, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi XXX e XXX.

Si evidenzia che:

- l'immobile di cui al LOTTO 1 è pervenuto all'esecutata XXX, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notaio dott.ssa XXX del 30.6.2009 del 30.6.2009 rep. 40223, racc. 13445, trascritto in data 2.7.2009 ai nn. 28100 di Registro Generale e 20605 di Registro Particolare, alienante XXX (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

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

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

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

Al riguardo:

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

pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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 (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formazione dei Lotti

Esaminato lo stato dei luoghi, il compendio immobiliare costituito da due immobili ubicati in zone diverse ed autonomamente censiti catastalmente, valutata l'indivisibilità di ciascuno dei due immobili, si ritiene opportuna la formazione di n.2 LOTTI ed in particolare, del seguente **LOTTO n.1:**

LOTTO n.1

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, al viale Colli Aminei n.36, facente parte del parco Saia - Fabbricato S/7, ubicato al piano rialzato della scala A, distinto dall'int. 1, con accesso

dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, camera da pranzo, due camere, due bagni, oltre cantina al piano seminterrato, distinta con il numero int. 1 accessibile dalla prima porta a destra entrando nel corridoio condominiale.

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quella in titolarità all'esecutata XXX, come dettagliato alla risposta al quesito n.1, vigente il regime patrimoniale della separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita per notaio dott.ssa XXX del 30.6.2009, rep. 40223, raccolta 13445, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2.7.2009 ai nn. 28100/20605 (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

Riguardo all'ulteriore provenienza al ventennio si dettaglierà al quesito n.5.

Dati catastali attuali

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Sezione SCA - Foglio 17 - p.lla 367 - sub 1 – categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 123.00 mq) – Rendita € 872,81 – Indirizzo catastale VIALE COLLI AMINEI n. 36 - Scala A - Interno 1 - Piano S1 – T.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e successivamente alla trascrizione del pignoramento, non vi sono state variazioni sostanziali.

Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 3 – doc.4) e ha verificato che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel foglio di mappa catastale.

Confini

APPARTAMENTO

L'immobile confina a nord con area esterna condominiale, a sud con viale di accesso, ad est con area esterna condominiale, ad ovest con immobile di proprietà aliena int.2 ed atrio.

CANTINA

L'immobile confina a nord con area esterna condominiale, a sud con corridoio condominiale, ad est con vano scala, ad ovest con casa del portiere.

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

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto **deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.** L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

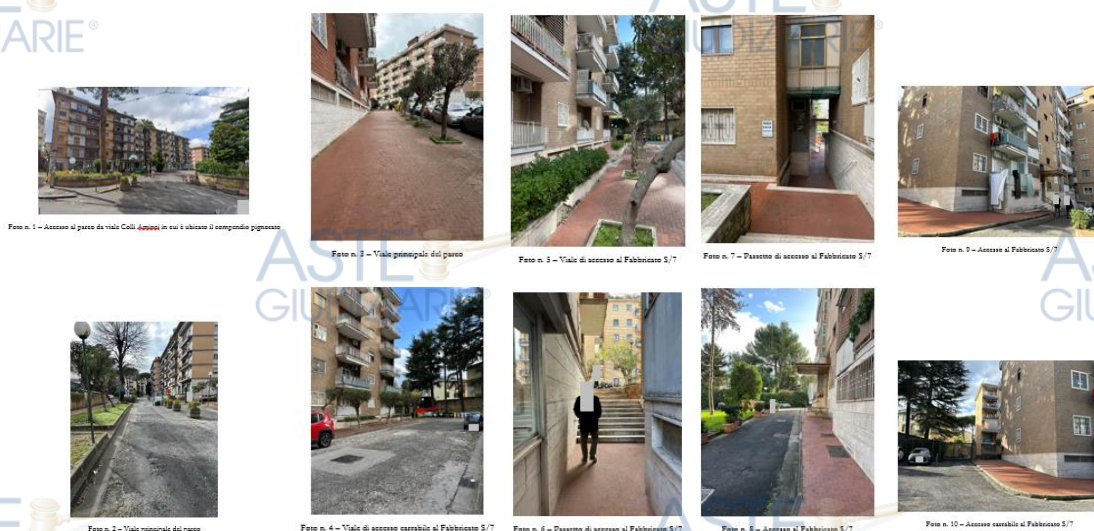
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello **stato reale** dei luoghi.

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

LOTTO 1

L'immobile pignorato è ubicato in Napoli, nel tratto centrale di viale Colli Aminei, nel quartiere collinare di Stella - San Carlo all'Arena, in una zona della città ad alta densità abitativa, nei pressi del viale dei Pini. Il compendio è inserito nel parco residenziale denominato parco Saia, dotato di guardiania, con ingresso carrabile e pedonale dal civ. n. 36 di viale Colli Aminei dal quale, percorrendo il viale principale fino al primo vialetto sulla destra, si giunge al Fabbricato S/7 nel quale è ubicato l'immobile pignorato.

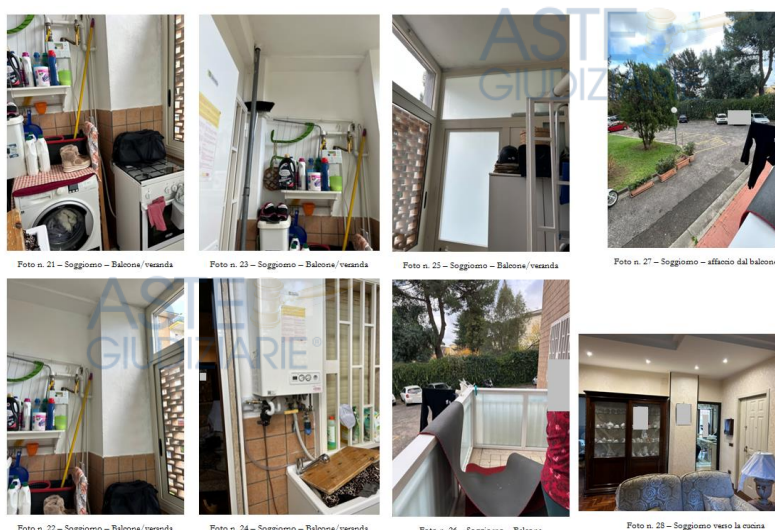
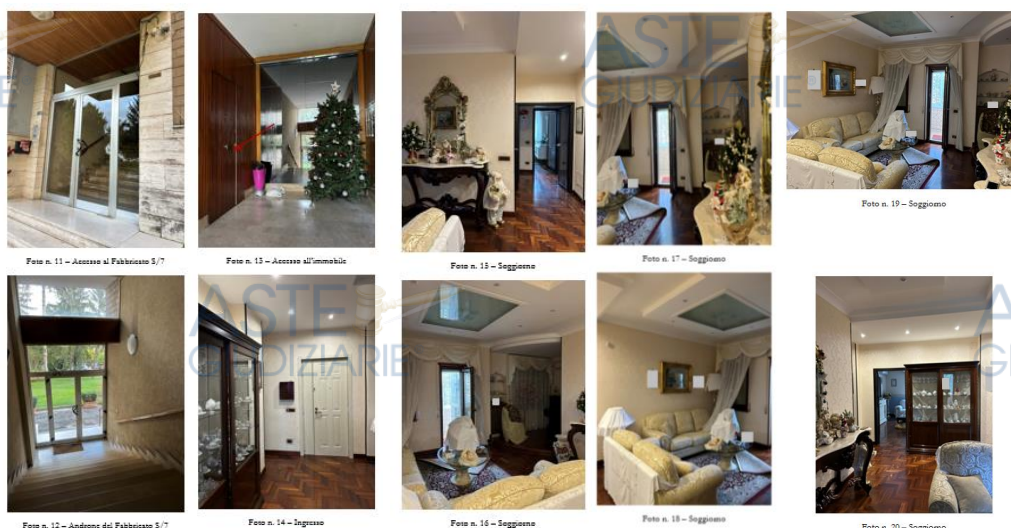
Il Fabbricato S/7 è accessibile dal citato vialetto sia attraverso il cancello carrabile elettrificato, sia attraverso la scalinata che conduce ad un passetto e sulla destra, al marciapiede di accesso al portone della scala A.



Estratto del repertorio fotografico

L'appartamento, ubicato al piano rialzato della scala A, distinto dall'int. 1, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, è composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, camera da pranzo, due camere, due bagni, oltre cantina al piano seminterrato, distinta con il numero int. 1, accessibile dalla prima porta a destra entrando nel corridoio condominiale.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno dotato di porta finestra con accesso al balcone verandato con infissi in alluminio, con affaccio ad est nel cortile comune, balcone sul quale si rinviengono la caldaia a gas per la fornitura di acqua calda sanitaria e riscaldamento, un'area lavanderia con lavatrice e lavatoio ed un cucinino a gas. Il soggiorno è caratterizzato da una pavimentazione in parquet effetto ciliegio, da parati damascati di colore chiaro alle pareti e da controsoffittature con faretti ad incasso.



Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso-soggiorno è possibile accedere, sulla destra, alla cucina abitabile caratterizzata da pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, dalla quale è possibile accedere al balconcino con affaccio ad ovest sul viale di accesso comune. La cucina, pavimentata con mattonelle effetto cotto, è posta in immediata comunicazione, mediante una doppia porta a scomparsa, con la zona pranzo, quest'ultima dotata di finestra e controsoffittatura perimetrale in cartongesso con faretti incassati. La zona pranzo, accessibile anche dal soggiorno, presenta pareti con parato e lambrino di colore celeste.



Foto n. 31 - Cucina



Foto n. 33 - Cucina



Foto n. 35 - Cucina - Balcone



Foto n. 37 - Piano



Foto n. 39 - Piano



Foto n. 32 - Cucina



Foto n. 34 - Cucina - Balcone



Foto n. 36 - Cucina verso la zona pranzo



Foto n. 38 - Piano



Foto n. 40 - Piano

Estratto del repertorio fotografico

Proseguendo dall'ingresso verso il soggiorno, si giunge sulla sinistra, al bagno padronale (wc n. 1) cieco, dotato di vetrata in vetromattoni verso il soggiorno, caratterizzato da pavimentazione e rivestimenti in marmo e corredato da vaso, lavabo, bidet e doccia.

Da qui è possibile accedere al piccolo disimpegno che distribuisce la zona notte e servizio costituita da due camere da letto ed un bagno.

Sulla sinistra rispetto al disimpegno, si rinviene la camera da letto matrimoniale (camera n. 1), dotata di finestra con affaccio sull'area esterna condominiale, pareti tinteggiate di colori chiari e controsoffitti perimetrali in cartongesso. Sulla destra del disimpegno, si trova la seconda camera da letto (camera n. 2), dotata di porta finestra con accesso al balcone con affaccio sul viale comune, caratterizzata da controsoffittatura in cartongesso posta perimetralmente con faretti incassati e da pareti tinteggiate di colore beige. Il bagno della zona notte, dotato di finestra, vaso, mobile lavabo, bidet e doccia è caratterizzato da pavimentazione effetto marmo scuro a parete e da rivestimento effetto marmo chiaro alle pareti.



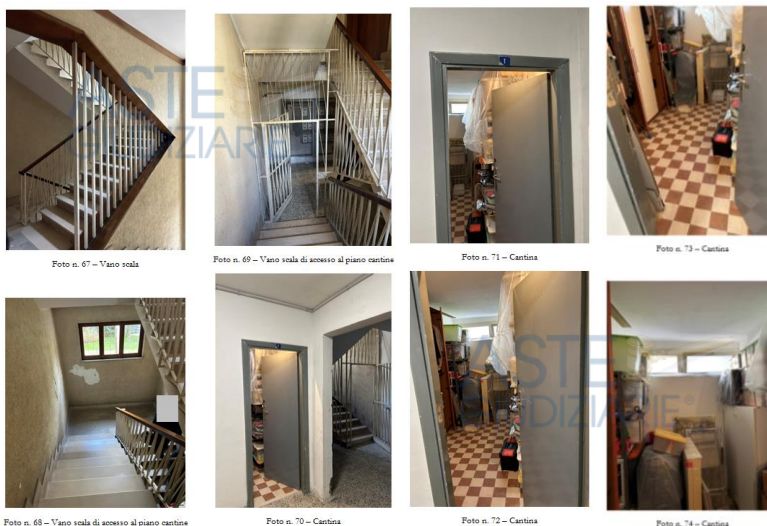
Estratto del repertorio fotografico

All'interno del cortile comune del fabbricato S/7, è ubicato un posto auto scoperto condominiale assegnato in uso all'immobile e distinto con il numero A1.



Estratto del repertorio fotografico

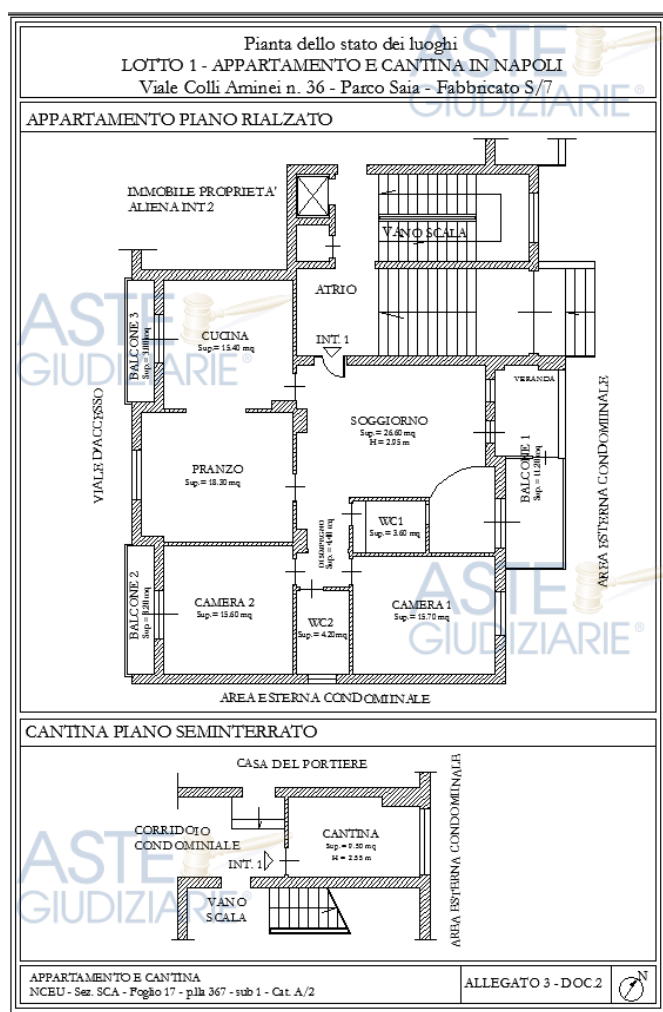
Completa il compendio la cantina ubicata piano seminterrato, distinta con il numero int. 1 accessibile dalla prima porta a destra entrando nel corridoio condominiale. La cantina, dotata di impianto elettrico di illuminazione e di finestrino alto, si trova in buone condizioni di manutenzione



Estratto del repertorio fotografico

L'intero appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture medio-alte, finestre in legno con vetrocamera assicurate da tapparelle in pvc e cancellate in ferro, porte interne in legno con specchiatura in vetro sabbiato ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas di città con corpi scaldanti in alluminio e di condizionatori a parete nel soggiorno, nella camera pranzo e nelle camere. L'immobile è dotato inoltre di impianti elettrici e idrici per i quali non è stata fornita la relativa certificazione di conformità degli impianti aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. che potrà essere acquisita (unitamente alla cantina) con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. La fornitura di acqua è condominiale con riparto effettuato mediante sotto lettura dei consumi.

L'attestato di prestazione energetica relativo all'appartamento potrà essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica termica), mentre non è dovuto per la cantina ricadendo quest'ultima, per destinazione d'uso, nei casi di esclusione previsti dalla legge.



Rilevato stato dei luoghi

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

APPARTAMENTO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Ragguagliata
Soggiorno	R	Residenziale	26.60 mq	1,00	26.60 mq
Cucina	R	Residenziale	15.40 mq	1,00	15.40 mq
Pranzo	R	Residenziale	18.30 mq	1,00	18.30 mq
Camera 1	R	Residenziale	15.70 mq	1,00	15.70 mq
Camera 2	R	Residenziale	15.60 mq	1,00	15.60 mq
Bagno 1	R	Residenziale	3.60 mq	1,00	3.60 mq
Bagno 2	R	Residenziale	4.20 mq	1,00	4.20 mq
Disimpegno	R	Residenziale	4.40 mq	1,00	4.40 mq
Tot. sup. netta			103.80 mq		
Balcone n.1	R		11.20 mq	0,25	2.80 mq
Balcone n.2	R		3.20 mq	0,25	0.80 mq
Balcone n.3	R		3.00 mq	0,25	0.80 mq
Cantina	S1		9.50 mq	0,30	2.90 mq

La superficie complessiva netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 104.00 mq, la superficie complessiva dei balconi è pari a 17.40 mq, la superficie della cantina è pari a 9.50 mq.

Superficie lorda commerciale

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

- la superficie relativa alla veranda realizzata in ampliamento sul balcone, in assenza di titolo autorizzativo ed allo stato non sanabile, verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione, quale superficie di balcone con relativo coefficiente di ponderazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, che sarà decurtato dal valore di stima finale.

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a **126.00 mq** data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'appartamento, pari a 119.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $11.20 \text{ mq} \times 0.25 = 2.80 \text{ mq}$, $3.20 \text{ mq} \times 0.25 = 0.80 \text{ mq}$, $3.00 \text{ mq} \times 0.25 = 0.80 \text{ mq}$, per una superficie complessiva ragguagliata dei balconi pari a 4.40 mq;
- √ superficie della cantina (pertinenza accessoria dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $9.50 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{2.90 \text{ mq}}$;

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali attuali

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito catastale (cfr. Allegato 2 – doc.1):

- Sezione SCA - Foglio 17 - p.lla 367 - sub 1 – categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 123.00 mq) – Rendita € 872,81 – Indirizzo catastale VIALE COLLI AMINEI n. 36 - Scala A - Interno 1 - Piano S1 – T.

Storia catastale

Il cespite pignorato è identificato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 2 – doc.1). La planimetria catastale associata all'immobile è stata presentata il 31.1.1970.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche catastali.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il compendio pignorato è identificato in NCT del comune di Napoli al foglio 53 p.lla 367.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

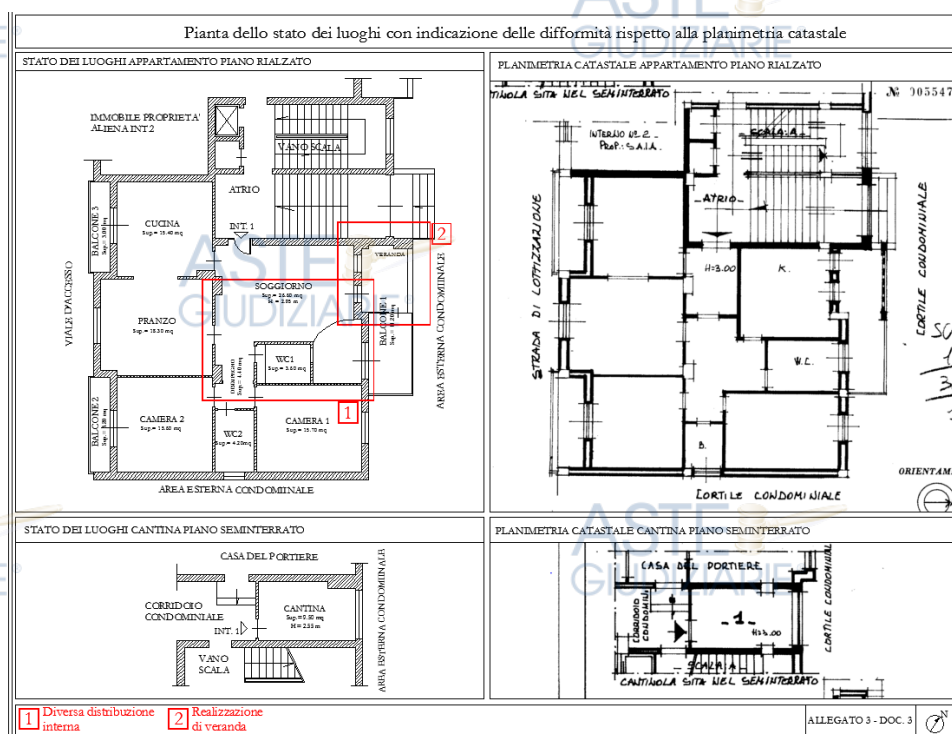
Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata e negli atti fino al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, il compendio pignorato veniva individuato con i medesimi dati catastali che lo identificano ancora oggi.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

APPARTAMENTO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si sono rinvenute le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione della veranda sul balcone n.1



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi n. 6).

CANTINA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non si sono rinvenute difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO 1

Piena proprietà di APPARTAMENTO in Napoli, al viale Colli Aminei n.36, facente parte del parco Saia - Fabbricato S/7, ubicato al piano rialzato della scala A, distinto dall'int. 1, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, camera da pranzo, due camere, due bagni, oltre cantina al piano

seminterrato, distinta con il numero int. 1 accessibile dalla prima porta a destra entrando nel corridoio condominiale.

All'interno del cortile comune del fabbricato S/7, è ubicato un posto auto scoperto condominiale assegnato in uso all'immobile e distinto con il numero A1.

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito:

Sezione SCA - Foglio 17 - p.lla 367 - sub 1 - categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale 130 mq (Totale escluse aree scoperte 123.00 mq) - Rendita € 872,81 - Indirizzo catastale VIALE COLLI AMINEI n. 36 - Scala A - Interno 1 - Piano S1 - T.

L'appartamento confina a nord con area esterna condominiale, a sud con viale di accesso, ad est con area esterna condominiale, ad ovest con immobile di proprietà aliena int.2 ed atrio.

La cantina confina a nord con area esterna condominiale, a sud con corridoio condominiale, ad est con vano scala, ad ovest con casa del portiere.

L'intero appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture nuove, è dotato di impianto elettrico, fornitura gas, riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e condizionatori tipo split ubicati nelle camere. La fornitura di acqua è condominiale con riparto effettuato mediante sotto lettura dei consumi.

In merito alla conformità degli impianti, si rappresenta che non si è rinvenuta certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. né attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, (unitamente alla cantina) oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica), mentre non è dovuto per la cantina ricadente nei casi di esclusione di legge.

La superficie complessiva netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 104.00 mq, la superficie complessiva dei balconi è pari a 17.40 mq, la superficie della cantina è pari a 9.50 mq e la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari a 126.00 mq.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha confermato che per l'immobile in viale Colli Aminei n.36 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 55/68 di cui alla pratica edilizia n. 1503/63 (cfr. Allegato 1 - doc. 2). L'Ente riferisce però che detta pratica edilizia non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornirne copia.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'inesistenza di pratiche di condono riguardanti l'immobile in oggetto. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, l'Ente ha attestato l'esistenza di contenzioso amministrativo CA n. 3278/95

riguardante la realizzazione, sul balcone, di una veranda con strutture in ferro e vetri retinati di circa 1,80 m × 3 m, alta 3 m, adibita a ripostiglio e munita di porte in ferro e vetri per la comunicazione con la restante parte del balcone (cfr. Allegato 7 – doc.1). Alla notizia fono del 3.11.1995 della Polizia Municipale n.51741/580, ha fatto seguito Ordinanza Sindacale n. 3373 di sospensione dei lavori, non ottemperata.

Pertanto dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'analisi del fascicolo CA n. 3278/95, per l'appartamento sono emerse le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) realizzazione della veranda sul balcone n.1. La difformità di cui al punto n. 1) potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, previa verifica della conformità alle pratiche edilizie citate relative alla costruzione del fabbricato ed oggi non reperibili e previo ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda. La difformità relativa al punto 2) non può essere sanata né ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i. in quanto trattasi di aumento di superficie volume non consentiti dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, né in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003 e se ne dovrà pertanto prevedere la rimozione previa istanza di demolizione opere abusive mediante comunicazione inizio lavori asseverata, presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e pagamento degli oneri con un costo forfettario pari almeno ad € 3.500,00. La cantina risulta essere conforme alla planimetria catastale. Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, il cespite è occupato dall'esecutata, unitamente alla figlia.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno

verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all’inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l’esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l’esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

L’esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l’esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l’esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 4.7.2024, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5):

Il compendio pignorato risulta di piena proprietà di:

- XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, vigente il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. Allegato 6 – doc.1), in virtù di atto di compravendita per notaio dott.ssa XXX del XXX, rep. 40223, raccolta 13445, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2.7.2009 ai nn. 28100/20605 (cfr. Allegato 5 - doc. 1), da potere XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX.

NOTE

Nell’atto il compendio pignorato viene identificato con gli attuali dati catastali (Sez. SCA - Foglio 17 - Particella 367 - Sub 1).

Quanto alla più remota provenienza:

- Al suddetto XXX il compendio è pervenuto in virtù di atto a rogito del notaio XXX del 28.2.2006 repertorio 26969, raccolta 5934, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.3.2006 ai nn. 9389/4245, da potere XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX (cfr. Allegato 5 - doc. 2).

NOTE

Nell'atto il compendio pignorato viene identificato con gli attuali dati catastali (Sez. SCA - Foglio 17 - Particella 367 - Sub 1);

- Al suddetto XXX il compendio è pervenuto in virtù di atto a rogito del notaio XXX del XXX repertorio 8818 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 26.5.1999 ai numeri 11439/7053 da potere XXX nata in XXX il XXX C.F. XXX (cfr. Allegato 5 - doc. 3).

NOTE

Nell'atto il compendio pignorato viene identificato con gli attuali dati catastali (Sez. SCA - Foglio 17 - Particella 367 - Sub 1).

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

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

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. __; concessione edilizia n. __; eventuali varianti; permesso di costruire n. __; DIA n. __; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta

planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni

presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato in zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade poi in:

- Area a bassa instabilità della Tavola dei vincoli geomorfologici;
- Proposta PTC Art. 52-Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale Sezione Aree e componenti d'interesse urbano;
- Area sottoposta a Decreti ministeriali ai sensi della L.1497/39 - S. Maria ai Monti - S. Rocco - DM 20 maggio 1967.

Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 55 rilasciata il 15.2.1968.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha confermato che per l'immobile in viale Colli Aminei n.36 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 55/68 di cui alla pratica edilizia n. 1503/63 (cfr. Allegato 1 - doc. 2). L'Ente riferisce però che detta pratica edilizia non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornirne copia.

Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità della pratica edilizia, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con la pratica edilizia sopra citata, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'inesistenza di pratiche di condono riguardanti l'immobile in oggetto (cfr. Allegato 1 - doc.2).

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, l'Ente ha attestato l'esistenza di contenzioso amministrativo CA n. 3278/95 riguardante la realizzazione, sul balcone, di una veranda con strutture in ferro e vetri retinati di circa 1,80 m × 3 m, alta 3 m, adibita a ripostiglio e munita di porte in ferro e vetri per la comunicazione

con la restante parte del balcone (cfr. Allegato 7 – doc.1). Alla notizia fono del 3.11.1995 della Polizia Municipale n.51741/580, ha fatto seguito Ordinanza Sindacale n. 3373 di sospensione dei lavori, non ottemperata.

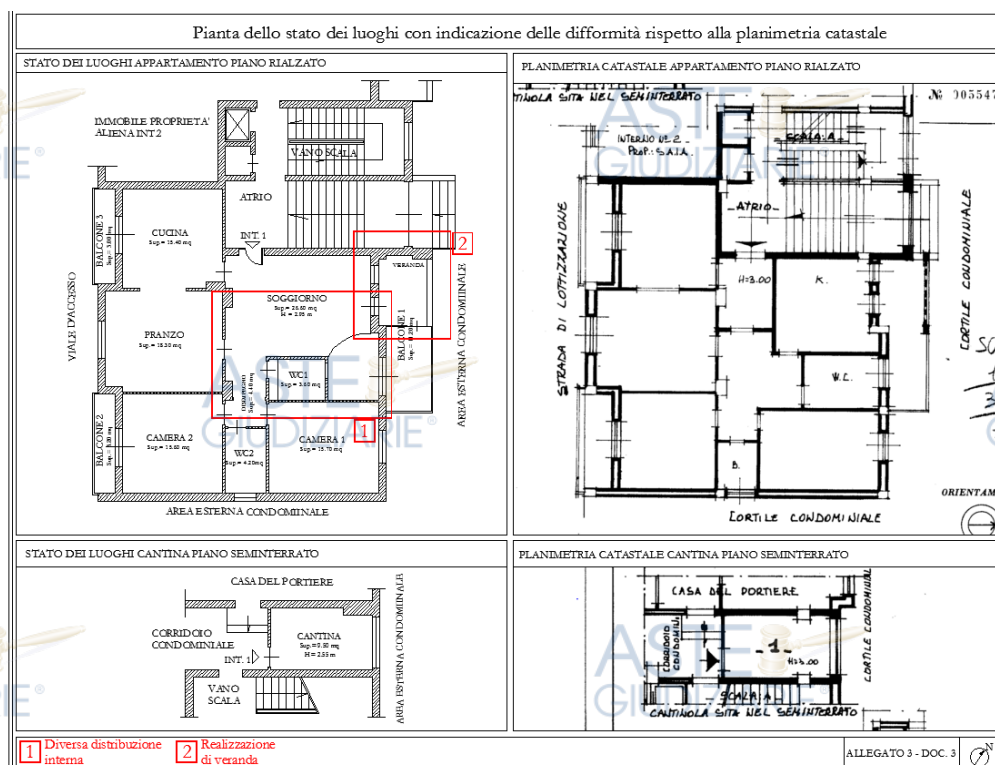
In seguito a richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, la scrivente ha ricevuto nota nella quale si attesta che non risultano pratiche DIA, SCIA o Cil, negli anni 2010-2025 (cfr. Allegato 1 – doc.1).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile. Inoltre il rinvenimento presso l'ufficio antiabusivismo del fascicolo citato CA n. 3278/95, consente di confermare la realizzazione avvenuta senza titolo della veranda sul balcone.

Pertanto dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'analisi del fascicolo CA n. 3278/95, sono emerse le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

APPARTAMENTO

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione della veranda sul balcone n.1.



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

CANTINA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non si sono rinvenute difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3).

La difformità di cui al punto n. 1) potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, previa verifica della conformità alle pratiche edilizie citate relative alla costruzione del fabbricato ed oggi non reperibili e previo ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda.

La difformità relativa al punto 2) non può essere sanata né ex artt. 36 e 37 del DPR 380/01 e s.m.i. in quanto trattasi di aumento di superficie volume non consentiti dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente, né in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003 e se ne dovrà pertanto prevedere la rimozione previa istanza di demolizione opere abusive mediante comunicazione inizio lavori asseverata, presso l'ufficio antiabusivismo del comune di Napoli e pagamento degli oneri con un costo forfettario pari almeno ad €3.500,00.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

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

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

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

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

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

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

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, il cespite è occupato dall'esecutata, unitamente alla figlia.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. allegato 2 – doc.3)

Iscrizione

ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.5.2011 Registro Generale 13095 Registro Particolare 2045, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 26.5.2011, repertorio 7119/3869, per la complessiva somma di Euro 1.376.000,00

Capitale: € 688.000,00

a favore: XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, terzo datore, Relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 2 il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Abitazione in Napoli alla via dell'Abbondanza n.26 – piano 4 - int.17 - scala A - N.C.E.U.

Sezione urbana - SCA Foglio 3 - Particella 204 - Subalterno 29 – cat. A/2

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Abitazione in Napoli al viale Colli Aminei n.36 – piano T/S1- int.1 - scala A - N.C.E.U.

Sezione urbana - SCA Foglio 17 - Particella 367 - Subalterno 1 – cat. A/2

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.7.2024 Registro Generale 20229 Registro Particolare 15645, nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli del 17.6.2024, repertorio n.9830

a favore: XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, terzo datore, Relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 2 il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Abitazione in Napoli alla via dell'Abbondanza n.26 – piano 4 - N.C.E.U. Sezione urbana -

SCA Foglio 3 - Particella 204 - Subalterno 29 – cat. A/2

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Abitazione in Napoli al viale Colli Aminei n.36 – piano S1- N.C.E.U. Sezione urbana - SCA Foglio 17 - Particella 367 - Subalterno 1 – cat. A/2

Per le difformità urbanistico-edilizie si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Per le difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 3.

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

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

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito 6).

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

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

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

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

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

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

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il compendio pignorato è inserito all'interno del Super Condominio Generale di V.le Colli Aminei 36, P.co SAIA ed è inoltre parte del Condominio del Fabbricato 7/S.

L'amministratore del Super Condominio Generale, in seguito a corrispondenza intercorsa rappresenta quanto segue:

Il "Condominio Generale P.co SAIA Viale Colli Aminei 36 - Napoli" è un'area di circa 87.000 mq, composto da n. 13 Fabbricati, con individuali e separate gestioni amministrative, aventi in comune, percorsi stradali, marciapiedi, aree verdi, servizi ed un impianto di sollevamento di acque reflue.

Per quanto riguarda le quote ordinarie, come da regolamento del Super Condominio Generale, le stesse, vengono rimosse dai singoli amministratori e girati per intero in relazione ad ogni Fabbricato all'amministrazione del Super Condominio Generale.

❖ Riguardo al Super Condominio Generale, da corrispondenza intercorsa, emerge quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc. 3):

- Tab. Imp. Sollevamento 4,931 mill.;
- Tab Generale carati 0,0678;
- alla data del 4/3/2025 la morosità è di € 259,98, salvo consuntivo della gestione straordinaria ancora da discutere.

L'amministrazione del Super Condominio Generale ha fornito Regolamento di Condominio a verbale del Notaio XXX, al quale si rimanda integralmente (cfr. Allegato 8).

L'amministratore del Condominio Fabbricato S/7, in seguito a corrispondenza intercorsa rappresenta quanto segue:

- la spesa idrica risulta ripartita attraverso misurazione eseguita da società di lettura sottolettori condominiali (XXX);
 - in ordine ai lavori straordinari, l'assemblea è in fase di analisi del c.m.e. per le opere a farsi (non ancora approvato);
 - esistono contenziosi condominiali di cui le invio riferimenti in allegato.
- ❖ Riguardo al Condominio Fabbricato S/7, dalla numerosa documentazione contabile trasmessa dall'amministratore, emerge quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc. 3):
- Tab Generale A millesimi appartamento 16.20;
 - Tab Generale B scala millesimi appartamento 43.22;
 - Tab Generale B servizi comuni millesimi appartamento 10.81;
 - Tab Generale A millesimi cantina 0.75;
 - Tab Generale B scala millesimi cantina 5.58;
 - Tab Generale B servizi comuni millesimi cantina 1.40;
 - La gestione ordinaria annuale del condominio è di circa € 60.000,00;
 - La rata spese ordinarie per l'appartamento per il 2025 è di circa € 128.72/bimestre;
 - La rata spese ordinarie per la cantina per il 2025 è di circa € 7.00/bimestre;

Dall'estratto conto trasmesso dall'amministratore risulta che per l'appartamento e la cantina, per l'annualità 2023, è dovuto l'importo ordinario di € 350,31; per l'annualità 2024 è dovuto l'importo di € 566,77, mentre non trasmette estratto conto per l'annualità 2025, ma esclusivamente il rendiconto annuale dal quale risulta che per l'appartamento è dovuto a preventivo l'importo di € 743.72, mentre per la cantina è dovuto a preventivo, l'importo di €45.95. Negli estratti conti non sono calcolati gli importi relativi ai consumi di acqua del cespite pignorato.

Inoltre l'amministratore fornisce una "Breve analisi della gestione contabile condominiale" relativa all'annualità 2023 e redatta in data 28.6.2024, dalla quale emerge che il condominio (Fabbricato7/S) ha una esposizione debitoria pari a circa € 60.000,00 (fornitura gas). Secondo quanto riporta l'amministratore, risultano installati nel condominio i seguenti impianti:

- Impianto automazione cancello ingresso carrabile
- Impianto illuminazione condominiale
- n.4 impianti ascensore
- n.4 impianti citofonia

L'amministrazione del Condominio ha fornito Regolamento di Condominio a verbale del Notaio XXX del 22.5.1970, al quale si rimanda integralmente (cfr. Allegato 9). Secondo quanto indicato nel regolamento del condominio del Fabbricato S/7, all'articolo 20 "uso

delle parti scoperte” viene indicato alla lettera b: *“le zone destinate al parcheggio dovranno essere appositamente segnate per ogni appartamento sarà assegnato in uso uno spazio determinato per il parcheggio di un’auto con facoltà di cederlo ad altri”* - lettera c: *“sulle zone destinate al transito sarà tassativamente vietata la sosta”*.

All’immobile pignorato è assegnato in uso un posto auto scoperto identificato al n. A1, posto nel cortile pertinenziale al fabbricato con accesso dal cancello carrabile posto sul viale condominiale del parco Saia.

Il compendio viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nei regolamenti di condominio (cfr. Allegato 8-9) ai quali si rimanda integralmente.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

L’esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l’esperto procederà a reperire i documenti di

riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato, come precedentemente determinata è pari arrotondata a **126.00 mq.**

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

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 2.600,00 valore max € 4.000,00

Indagini dirette:

valore medio € 3.050,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Viale Colli Aminei - 100 mq	€ 360 000,00	€ 306 000,00	€ 3 060,00	€ 3 600,00
N.2- Appartamento - Viale Colli Aminei - 104 mq	€ 365 000,00	€ 310 250,00	€ 2 983,17	€ 3 509,62
N.3- Appartamento Viale Colli Aminei - 130 mq	€ 560 000,00	€ 476 000,00	€ 3 661,54	€ 4 307,69
N.4- Appartamento Viale Colli Aminei - 150 mq	€ 560 000,00	€ 476 000,00	€ 3 173,33	€ 3 733,33
N.5- Appartamento Viale Colli Aminei - 120 mq	€ 350 000,00	€ 297 500,00	€ 2 479,17	€ 2 916,67
Valori medi			€ 3 071,44	€ 3 613,46

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di viale Colli Aminei, evidenzia valori unitari medi di 3.070,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 3.600,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di viale Colli Aminei ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2023 - Zona C33 - 86 mq	€ 277 000,00	€ 3 220,93
N.2- Appartamento Venduto - Aprile 2023 - Zona C33 - 96 mq	€ 253 000,00	€ 2 635,42
N.3- Appartamento Venduto - Novembre 2023 - Zona C33 - 139 mq	€ 390 000,00	€ 2 805,76
N.4- Appartamento Venduto - Novembre 2023 - Zona C33 - 113 mq	€ 356 000,00	€ 3 150,44
N.5- Appartamento Venduto - Novembre 2023 - Zona C33 - 108 mq	€ 395 000,00	€ 3 657,41
N.6- Appartamento Venduto - Gennaio 2024 - Zona C33 - 126 mq	€ 387 000,00	€ 3 071,43
N.7- Appartamento Venduto - Febbraio 2024 - Zona C33 - 152 mq	€ 460 000,00	€ 3 026,32
N.8- Appartamento Venduto - Settembre 2024 - Zona C33 - 143 mq	€ 400 000,00	€ 2 797,20
Valori medi unitari		€ 3 045,61

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 3.050,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto. Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	476.000	297.500	
Data (mesi)	12	12	

Superficie principale (mq)	130	120	126
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	3	0	0
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	3	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	476.000,00	297.500,00
Data (mesi)	1.190,00	743,75
Superficie principale (mq)	2.479,17	2.479,17
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	9.520	5.950
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

- Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	476.000,00	297.500,00
Data (mesi)	-14.280,00	-8.925,00
Superficie principale (mq)	-9.916,67	14.875,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		

Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-28.560	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		50.000,00
Prezzo corretto	€ 423.243,33	€ 358.450,00

PREZZO MEDIO UNITARIO**€ 3.100,00****VALORE DI MERCATO ARROTONDATO****€ 390.000,00****VALORE A BASE D'ASTA**

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

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 8.516,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 390 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 8 516,00 = € 379 884,00$$

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

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

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

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ **mancata reperibilità della licenza edilizia del fabbricato**;
- ✓ presenza di difformità da sanare;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

- ✓ morosità condominiali pendenti (relative agli ultimi due esercizi);
- ✓ differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 379.884,00 \times 10 \% = € 37.988,40$$

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

$$V = € 379.884,00 - € 37.988,40 = € 341.895,60$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 342.000,00

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutata.

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

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

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

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

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

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

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

marginale 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.

Dagli estratti di matrimonio con annotazioni in atti si evince che:

- l'esecutata XXX ha contratto matrimonio con XXX in data XXX e con atto in data XXX rep. 40185 a rogito del notaio dott.ssa XXX, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni annotata il XXX (cfr. Allegato 6 – doc. 1). Inoltre, con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data XXX, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi XXX e XXX.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Attestazione ufficio Edilizia privata comune di Napoli
- doc.2 – Attestazione ufficio Condono e Antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Corrispondenza Amministratore condomino Fabbricato S
- doc.4 – Corrispondenza Amministratore condomino Parco Saia

Allegato 2 – Visure

- doc.1 – Visure catastali
- doc.2 – Planimetria catastale
- doc.3 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo stato dei luoghi
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale
- doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Compravendita - a favore del debitore - Notaio XXX 30.6.2009 rep. 40223, racc. 13445
- doc.2 – Compravendita a favore del dante causa - Notaio XXX 28.2.2006 rep.26969, racc. 5934
- doc.3 – Compravendita ultraventennale - Notaio XXX 11.5.1999 rep 8818

Allegato 6 – Certificati anagrafici

- doc. 1 - Estratto di matrimonio con annotazioni
- doc. 2 – Certificato di residenza

Allegato 7 – Documentazione urbanistica

- doc.1 – Contenzioso amministrativo CA n.3278/95

Allegato 8 – Regolamento generale super condominio

Allegato 9 – Regolamento condominio Fabbricato S/7

Con osservanza

Napoli, li 18 aprile 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

LOTTO 2



LOTTO 2 - APPARTAMENTO

in Napoli, via dell'Abbondanza n. 26, piano quarto, scala A, int. 17

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge

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

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 12.7.2024 a firma del Notaio dr.ssa XXX, nella quale si dà atto della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si certificano le formalità pregiudizievoli nel ventennio a tutto il 4.7.2024 e si dà atto dei dati catastali dei cespiti pignorati.

Lo scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione, ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 11 - doc.3), ad acquisire il titolo in favore degli esecutati ed il primo titolo a carattere inter vivos anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento ed, al fine di individuare univocamente il compendio pignorato, ha provveduto ad acquisire visure catastali storiche, planimetrie catastali storiche ed attuali e mappa terreni (cfr. Allegato 11 - da doc. 1 a doc. 2 ed Allegato 14).

Dagli estratti di matrimonio con annotazioni in atti si evince che:

- l'esecutato XXX ha contratto matrimonio con XXX in data XXX scegliendo il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 15 – doc. 1).
- l'esecutato XXX ha contratto matrimonio con XXX in data XXX e con atto in data XXX rep. XXX a rogito del notaio dott.ssa XXX, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni annotata il XXX (cfr. Allegato 15 – doc. 1). Inoltre, con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data XXX, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi XXX e XXX.

Si evidenzia che l'immobile è pervenuto agli esecutati XXX e XXX in virtù di successioni pertanto, trattasi di bene personale.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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.la e sub catastali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formazione dei Lotti

Esaminato lo stato dei luoghi, il compendio immobiliare costituito da due immobili ubicati in zone diverse ed autonomamente censiti catastalmente, valutata l'indivisibilità di ciascuno dei due immobili, si ritiene opportuna la formazione di n.2 LOTTI ed in particolare, del seguente LOTTO n.2:

LOTTO n.2

APPARTAMENTO ubicato in Napoli, alla via dell'Abbondanza n. 26, posto al piano quarto della scala A – distinto con il numero int. 17 – con accesso dall'ultima porta in fondo

salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, due camere, due bagni dei quali uno in camera.

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quella in titolarità agli esecutati XXX e XXX, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di: successione materna trascritta a Napoli 1 il 24.10.2008 ai nn. 40493/26746 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 1 il 10.5.2011 ai nn. 13237/9413 (cfr. Allegato 14 – doc.1-2); successione paterna trascritta a Napoli 1 il 3.12.2008 ai numeri 48654/33169 e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta a Napoli 1 il 10.5.2011 ai nn. 13236/9412 (cfr. Allegato 14 – doc.3-4).

Riguardo all'ulteriore provenienza al ventennio si dettaglierà al quesito n.5.

Dati catastali attuali

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito (cfr. Allegato 11 – doc.1):

- Sezione SCA - Foglio 3 - p.lla 204 - sub 29 – categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 92 mq (Totale escluse aree scoperte 88.00 mq) – Rendita €894,76 – Indirizzo catastale VIA DELL'ABBONDANZA n. 26 - Scala A - Interno 17 - Piano 4.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e successivamente alla trascrizione del pignoramento, non vi sono state variazioni sostanziali.

Sovrapposizione tra la mappa catastale e l'immagine satellitare

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione tra la mappa catastale e la ripresa satellitare (cfr. Allegato 12 – doc.4) e ha verificato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato non è riportato nella mappa catastale. Sarà necessario, da parte di tutti i proprietari facenti parte del condominio, presentare pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, per inserire il fabbricato in mappa.

Confini

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena scala B, a sud con immobile di proprietà aliena e vano scala, ad est con area esterna, ad ovest con via dell'Abbondanza.

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

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO 2

L'immobile pignorato è ubicato in Napoli, alla via dell'Abbondanza n.26, nel quartiere Piscinola, in una zona popolare della città ad alta densità abitativa, a ridosso di via da Mugnano a Marianella e di via Nuova dietro la Vigna.

Il fabbricato, composto da due scale, cinque piani fuori terra e dotato di ascensore, si trova in mediocri condizioni di manutenzione ed è caratterizzato da un accesso assicurato mediante un portone in ferro e vetro che immette in un androne dal quale è possibile

impegnare, sulla destra, il corridoio di accesso alla scala A ed all'ascensore che distribuiscono i vari livelli. L'appartamento è accessibile dall'ultima porta in fondo salendo le scale ed è composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, due camere, due bagni dei quali uno in camera.



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignore



Foto n. 3 - Androne del fabbricato



Foto n. 5 - Vano scala del fabbricato



Foto n. 2 - Androne del fabbricato



Foto n. 4 - Androne del fabbricato



Foto n. 6 - Accesso all'immobile

Estratto del repertorio fotografico

L'ingresso all'appartamento avviene nel soggiorno doppio, caratterizzato da pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco e da una pavimentazione in parquet effetto ciliegio. Il soggiorno è contraddistinto da una finestra e da una porta finestra che dà accesso al balcone con affaccio lato est verso l'area condominiale.

Dal soggiorno doppio è possibile accedere alla cucina abitabile contraddistinta da pareti integgiate di colore chiaro e da rivestimenti con mattonelle smaltate di colore bianco nella zona lavorazione della cucina. La pavimentazione della cucina è in gres porcellanato in doghe ad effetto rovere sbiancato.

Il soggiorno doppio funge anche da area disimpegno per la zona notte e la zona dei bagni, infatti dal soggiorno è accessibile il bagno padronale (wc n.1) caratterizzato da un antibagno con vasca e da lavandino ed in proseguo, da vaso bidet e lavatrice. Il bagno n.1 si caratterizza per mattonelle a pavimento effetto pennellato di colore arancione e da rivestimenti di colore bianco alle pareti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 7 - Soggiorno



Foto n. 9 - Soggiorno



Foto n. 11 - Soggiorno



Foto n. 13 - Soggiorno - balcone



Foto n. 15 - Soggiorno verso la cucina



Foto n. 8 - Soggiorno



Foto n. 10 - Soggiorno



Foto n. 12 - Soggiorno

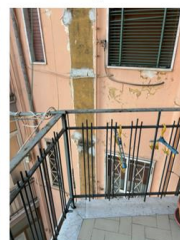


Foto n. 14 - Soggiorno - balcone



Foto n. 16 - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 17 - Cucina



Foto n. 19 - Cucina



Foto n. 21 - Cucina - balcone



Foto n. 23 - Cucina - balcone



Foto n. 18 - Cucina



Foto n. 20 - Cucina



Foto n. 22 - Cucina - balcone



Foto n. 24 - Cucina - balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Proseguendo verso la zona notte, si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce sulla sinistra, la camera da letto padronale (camera n.1) con bagno in camera dedicato (wc n.2) e sulla destra, l'altra camera (camera n.2) attualmente utilizzata come soggiorno.

La camera da letto n.1 è caratterizzata da pavimentazione in parquet effetto ciliegio e da una porta finestra che dà accesso alla balconata con affaccio lato ovest su via dell'Abbondanza ed è dotata di bagno privato rivestito con mattonelle quadrate, effetto pennellato di colore beige alle pareti e grigio chiaro a pavimento. Il bagno, inoltre è corredato da vaso, lavabo, bidet e doccia ed è servito da una piccola finestra che consente l'affaccio sulla balconata di via dell'Abbondanza, finestra che il bagno n. 2 condivide con il bagno n. 1, in seguito alla realizzazione della tramezzatura di divisione tra i due bagni che termina in adiacenza all'originario vano finestra. Le pareti della camera da letto sono intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La camera n. 2 è attualmente utilizzata come soggiorno, è pavimentata con la medesima pavimentazione in parquet effetto ciliegio del resto dell'appartamento ed alle pareti è tinteggiata di colore chiaro.

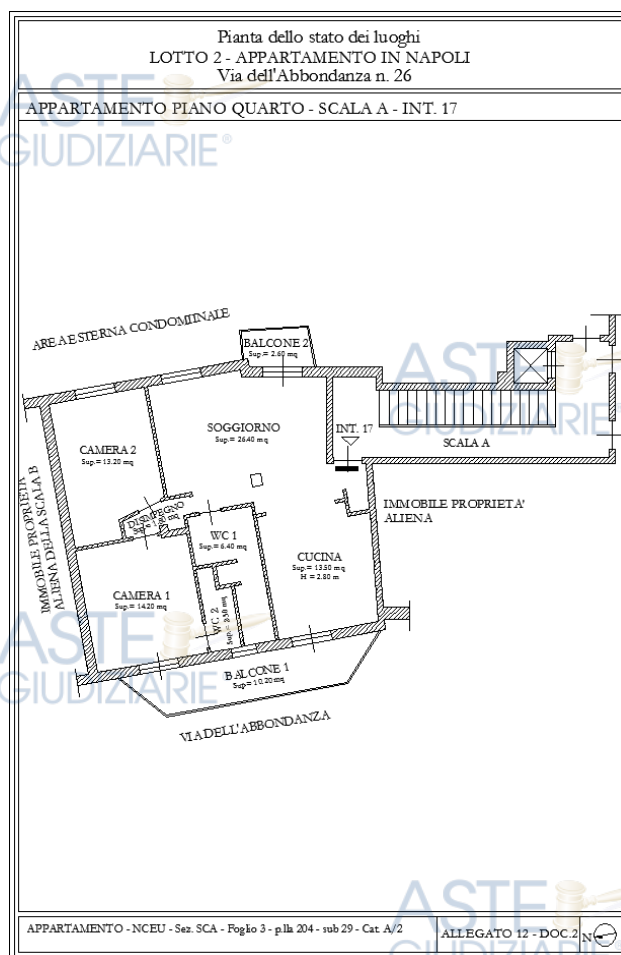


Estratto del repertorio fotografico

L'intero appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture nuove, è dotato di impianto elettrico, fornitura gas, riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e tre condizionatori tipo split ubicati nelle camere. La fornitura di acqua è condominiale con riparto effettuato mediante sotto lettura dei consumi.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato rovere sbiancato.

In merito alla conformità degli impianti, si rappresenta che non si è rinvenuta certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. né attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Rilievo stato dei luoghi

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

APPARTAMENTO	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	4	Residenziale	1.60 mq	1,00	1.60 mq
Soggiorno	4	Residenziale	26.40 mq	1,00	26.40 mq
Cucina	4	Residenziale	13.50 mq	1,00	13.50 mq
Camera 1	4	Residenziale	14.20 mq	1,00	14.20 mq
Camera 2	4	Residenziale	13.20 mq	1,00	13.20 mq
Bagno 1	4	Residenziale	6.40 mq	1,00	6.40 mq
Bagno 2	4	Residenziale	2.30 mq	1,00	2.30 mq
Disimpegno	4	Residenziale	1.80 mq	1,00	1.80 mq
Tot. sup. netta			79.40 mq		
Balcone n.1	4		10.20 mq	0,25	2.60 mq
Balcone n.2	4		2.60 mq	0,25	0.70 mq

La superficie complessiva netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 79.00mq, la superficie complessiva dei balconi è pari a 12.80 mq. La superficie commerciale è pari a 90 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata a **90.00 mq** data dalla somma di:

- ✓ superficie lorda dell'appartamento, pari a 87.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie dei balconi (pertinenza di accessoria di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $10.20 \text{ mq} \times 0.25 = 2.60 \text{ mq}$, $2.60 \text{ mq} \times 0.25 = 0.70 \text{ mq}$, per una superficie complessiva raggiagliata dei balconi pari a 3.30 mq;

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali attuali

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito catastale (cfr. Allegato 11 – doc.1):

- Sezione SCA - Foglio 3 - p.lla 204 - sub 29 – categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 92 mq (Totale escluse aree scoperte 88.00 mq) – Rendita

€894,76 – Indirizzo catastale VIA DELL'ABBONDANZA n. 26 - Scala A - Interno 17 - Piano 4.

Storia catastale

Il cespite pignorato è identificato, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, con gli attuali dati catastali (cfr. Allegato 11 – doc.1). La planimetria catastale associata all'immobile è stata presentata il 13.5.1965.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche catastali.

Dati del terreno

Il suolo su cui sorge il fabbricato in cui è collocato il compendio pignorato, è identificato in NCT del comune di Napoli al foglio 12 p.la 701 e p.la 233.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

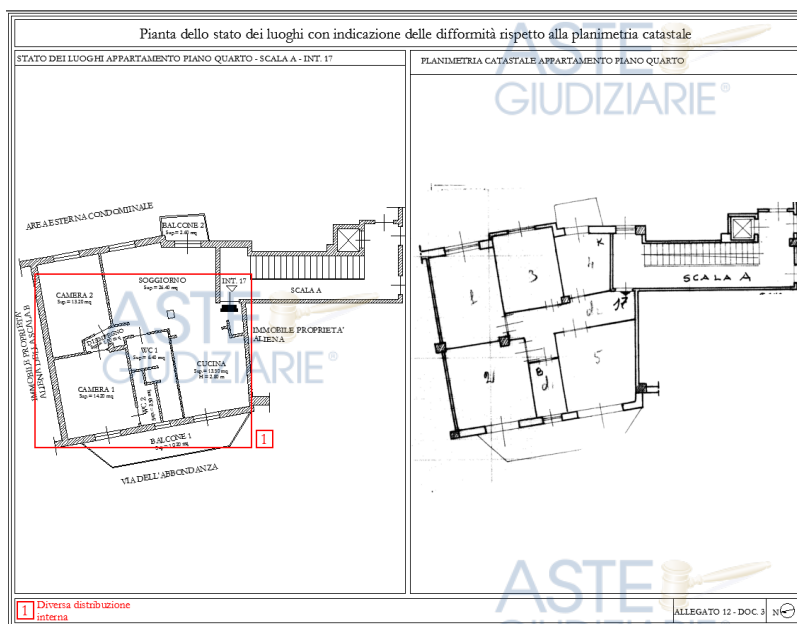
Nelle trascrizioni delle denunce di successione e delle accettazioni d'eredità a favore degli esecutati, il compendio pignorato veniva individuato con i medesimi dati catastali che lo identificano ancora oggi.

Nell'atto di compravendita ventennale del 14.6.1965, l'immobile pignorato veniva descritto come appartamento al quarto piano, int. 13 (attuale int.17) della scala A, non ancora accatastato perché di recente costruzione. A tale proposito si rappresenta che la planimetria catastale presentata il 13.5.1965 (antecedentemente all'atto di compravendita), è già in ditta XXX, dante causa degli esecutati.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, si sono rinvenute le seguenti difformità (cfr. Allegato 12 – doc.3):

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo urbanistico.

Sarà possibile effettuare DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari almeno a € 500,00, solo dopo aver proceduto alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nella risposta al quesito n.

6).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO 2

Piena proprietà di APPARTAMENTO in Napoli, alla via dell'Abbondanza n. 26, posto al piano quarto della scala A – distinto con il numero int. 17 – con accesso dall'ultima porta in fondo salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, due camere, due bagni dei quali uno in camera.

Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. del comune di Napoli come di seguito: Sezione SCA - Foglio 3 - p.lla 204 - sub 29 – categoria A/2 – Classe 7 – Consistenza 5,5 vani - Superficie catastale 92 mq (Totale escluse aree scoperte 88.00 mq) – Rendita €894,76 – Indirizzo catastale VIA DELL'ABBONDANZA n. 26 - Scala A - Interno 17 - Piano 4.

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena scala B, a sud con immobile di proprietà aliena e vano scala, ad est con area esterna, ad ovest con via dell'Abbondanza.

L'intero appartamento si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture nuove, è dotato di impianto elettrico, fornitura gas, riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e tre condizionatori tipo split ubicati nelle camere. La fornitura di acqua è condominiale con riparto effettuato mediante sotto lettura dei consumi.

In merito alla conformità degli impianti, si rappresenta che non si è rinvenuta certificazione di conformità aggiornata ex art. DM 37/08 e s.m.i. né attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente. La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

La superficie complessiva netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 79.00mq, la superficie complessiva dei balconi è pari a 12.80 mq e la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari a 90.00 mq.

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 504/1962 rilasciata il 13.2.1963 e n. 178/62 rilasciata il 16.7.1963.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ente riferisce però che detta pratica edilizia non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornirne copia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità di cui al punto n. 1) potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, previa verifica della conformità alle pratiche edilizie citate relative alla costruzione del fabbricato ed oggi non reperibili. Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario, è verificato in seguito a richiesta presso l'Agenzia del Territorio, il cespite è occupato, in virtù di contratto di locazione novennale del 13 ottobre 2018, della durata di 9 anni dal 1.11.2018 al 31.10.2027, registrato in data 16/10/2018, presso l'Ufficio territoriale di CASORIA Codice Identificativo del contratto TEK18T005232000II, non trascritto e pertanto opponibile alla procedura per i primi 9 anni fino al 31.10.2027. Nel contratto viene stabilito un canone di locazione di € 6.960,00/anno, per 12 mensilità di € 580,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 4.7.2024, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 14):

Il compendio pignorato risulta di piena proprietà di:

- XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/2 ciascuno, in virtù di:
 - successione ad XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.10.2008 ai nn. 40493/26746 (cfr. Allegato 14 – doc. 1), per la quota di 1/6 ciascuno e successiva accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.5.2011 ai nn. 13237/9413 (cfr. Allegato 14 – doc. 2);
 - successione a XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 3.12.2008 i numeri 48654/33169 (cfr. Allegato 14 – doc. 3) per la quota di 1/3 ciascuno e successiva accettazione tacita d'eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 10.5.2011 ai nn. 13236/9412 (cfr. Allegato 14 – doc. 4).

NOTE

Nelle trascrizioni il compendio pignorato viene identificato con gli attuali dati catastali (Sez. SCA - Foglio 3 - Particella 204 - Sub 29).

Quanto alla più remota provenienza:

- Al suddetto XXX il compendio è pervenuto in virtù di atto a rogito del notaio XXX del 14.6.1965 repertorio 10227, raccolta 5217, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 15.6.1965 ai nn. 29926 e 29927, da potere XXX nato a XXX il XXX (cfr. Allegato 14 – doc. 5).

NOTE

Nell'atto l'immobile pignorato veniva descritto come appartamento al quarto piano, int. 13 (attuale int.17) della scala A, non ancora accatastato perché di recente costruzione.

A tale proposito si rappresenta, come già evidenziato, che la planimetria catastale presentata il 13.5.1965 (antecedentemente all'atto di compravendita), è già in ditta XXX, dante causa degli esecutati.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). **In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato in zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade poi in:

- Area stabile della Tavola dei vincoli geomorfologici;
- Proposta PTC Art. 51-Insedimenti urbani prevalentemente compatti Sezione Aree e componenti d'interesse urbano
- Classe sismica 2 - media sismicità

Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura dei più remoti titoli di provenienza si evince che il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 504/1962 rilasciata il 13.2.1963 e n. 178/62 rilasciata il 16.7.1963.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Napoli, l'Ente ha confermato che per l'immobile in via dell'Abbondanza n.26 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 141/63 di cui alla pratica edilizia n. 504/62 e n. 51/63 di cui alla pratica edilizia n. 178/62 (cfr. Allegato 10 - doc. 1). L'Ente riferisce però che detta pratica edilizia non è stata rinvenuta e pertanto non è possibile fornirne copia.

Non è possibile verificare dunque, allo stato attuale, stante l'irreperibilità della pratica edilizia, se lo stato dei luoghi rinvenuto sia conforme a quello assentito con le pratiche edilizie sopra citate, in quanto non reperibili agli atti dell'UTC pertanto, non è possibile attestare, allo stato attuale, la regolarità urbanistica dell'immobile.

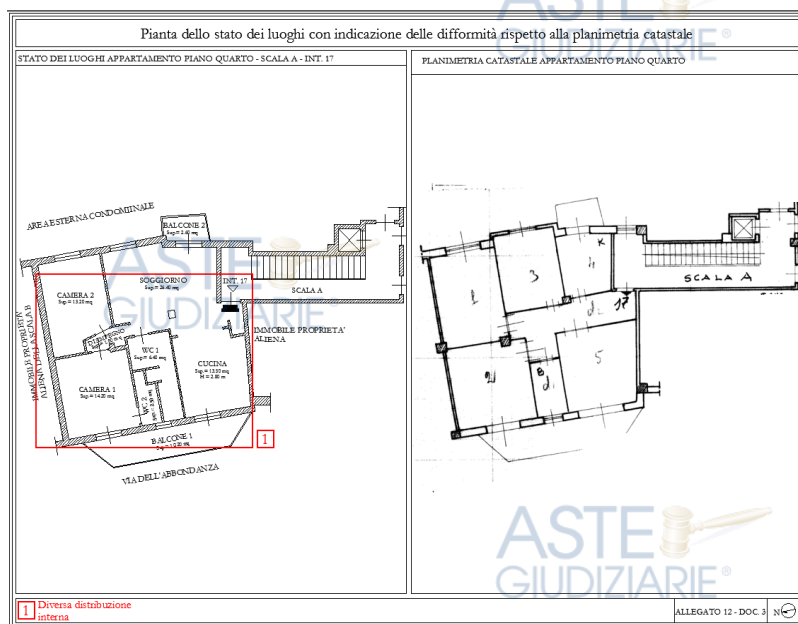
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono e presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, si è ricevuta attestazione nella quale si certifica l'inesistenza di pratiche di condono riguardanti l'immobile in oggetto (cfr. Allegato 10 – doc.2).

In seguito a richiesta effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Napoli, la scrivente ha ricevuto nota nella quale si attesta che non risultano pratiche DIA, SCIA o Cil, negli anni 2010-2025 (cfr. Allegato 10 – doc.1).

Ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie) risulta essere la planimetria catastale del 1965 (coeva alla realizzazione del fabbricato) che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce elemento di riferimento per l'analisi delle trasformazioni subite dall'immobile.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità (cfr. Allegato 12 – doc.3):

1) diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

La difformità di cui al punto n. 1) potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, D.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, previa verifica della conformità alle pratiche edilizie citate relative alla costruzione del fabbricato ed oggi non reperibili.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

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

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione

della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

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

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

Come appreso in sede di accesso, unitamente al custode giudiziario e verificato in seguito a richiesta presso l'Agenzia del Territorio, il cespite è occupato dal sig. XXX nato a XXX il XXX, in virtù di contratto di locazione novennale del 13 ottobre 2018, acquisito in copia (cfr. Allegato16), della durata di 9 anni dal 1.11.2018 al 31.10.2027, registrato in data 16/10/2018, presso l'Ufficio territoriale di CASORIA Codice Identificativo del contratto TEK18T005232000II, non trascritto e pertanto opponibile alla procedura per i primi 9 anni fino al 31.10.2027.

Nel contratto viene stabilito un canone di locazione di € 6.960,00/anno, per 12 mensilità di € 580,00.

CONGRUITA' DEL CANONE

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato.

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all’andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell’immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio:

valore max € 6,80

Indagini dirette:

valore medio € 6,25

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario
N.2- Appartamento C.so Marianella - 182 mq	€ 1.000,00	€ 5,49
N.3 - Appartamento Piscinola - 100 mq	€ 700,00	€ 7,00
Valori medi		€ 6,25

La ricerca delle offerte di locazione di immobili nella zona a ridosso di via dell’Abbondanza, evidenzia valori unitari medi di 6,25/mq.

Con riferimento alle porzioni ed alle superfici oggetto di contratto di locazione, applicando il valore ottenuto attraverso la media dei valori sopra riportati (pari ad €6,50/mq/mese), forniti dalle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio e dalle indagini dirette, deriva che il canone minimo di locazione mensile rapportato alla superficie calpestabile ed alla superficie ponderata dei balconi (come indicato dall’Agenzia del Territorio) è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 6,50 \times 83,00 \text{ mq} = € 539,50$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 540,00/mese

CANONE DI LOCAZIONE MINIMO
€ 540,00 – (1/3 di € 540,00)

€ 360,00/mese

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 580,00/mese, non inferiore rispetto al valore minimo di € 360,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 5.400,00/mese e pertanto, non vile.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. allegato 11 – doc. 3)

Iscrizione

ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.5.2011 Registro Generale 13095 Registro Particolare 2045, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio XXX del 26.5.2011, repertorio 7119/3869, per la complessiva somma di Euro 1.376.000,00

Capitale: € 688.000,00

a favore: XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, terzo datore, Relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 2 il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Abitazione in Napoli alla via dell'Abbondanza n.26 – piano 4 - int.17 - scala A - N.C.E.U.
Sezione urbana - SCA Foglio 3 - Particella 204 - Subalterno 29 – cat. A/2

Unità negoziale n.2

Immobile n.1

Abitazione in Napoli al viale Colli Aminei n.36 – piano T/ST- int.1 - scala A - N.C.E.U.
Sezione urbana - SCA Foglio 17 - Particella 367 - Subalterno 1 – cat. A/2

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 4.7.2024 Registro Generale 20229 Registro Particolare 15645, nascente da atto della Corte d'Appello di Napoli del 17.6.2024, repertorio n.9830

a favore: XXX con sede in XXX, codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nato il XXX a XXX C.F. XXX terzo datore, Relativamente all'unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- XXX nata il XXX a XXX C.F. XXX, debitore ipotecario, relativamente all'unità negoziale n. 2 il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:**Unità negoziale n.1**Immobile n.1

Abitazione in Napoli alla via dell'Abbondanza n.26 – piano 4 - N.C.E.U. Sezione urbana - SCA Foglio 3 - Particella 204 - Subalterno 29 – cat. A/2

Unità negoziale n.2Immobile n.1

Abitazione in Napoli al viale Colli Aminei n.36 – piano S1- N.C.E.U. Sezione urbana - SCA Foglio 17 - Particella 367 - Subalterno 1 – cat. A/2

Per le difformità urbanistico-edilizie si rimanda alla risposta al quesito n. 6.

Per le difformità catastali si rimanda alla risposta al quesito n. 3.

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

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

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

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito 6).

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

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

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

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

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

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

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

In seguito a richiesta indirizzata all'amministratore del Condominio a mezzo mail in data 12.3.2025 e successivo sollecito del 12.4.2025 (cfr. Allegato 10 – doc.3), previo contatto per le vie brevi, alla data di redazione del presente elaborato non si è avuto alcun riscontro da parte dell'amministrazione Condominiale. In sede di accesso si è appreso che la quota

mensile è di circa € 81.00/mese, mentre la quota di ripartizione acqua (sul condominio) è di circa € 41.00/trimestre.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti ai debitori e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio ai quali si rimanda integralmente.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale,

del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO

Allo scopo di pervenire al più probabile valore di mercato del cespite oggetto del pignoramento attualmente occupato in virtù di contratto di locazione trascritto antecedentemente al pignoramento, si stimerà l'immobile come "locato" mediante l'utilizzo del "metodo reddituale". Si dovrà valutare pertanto la presenza del contratto di locazione opponibile fino alla data di scadenza del contratto valido fino al 31.10.2027.

VALORE DI MERCATO LOCATO - Metodo reddituale

Dovendo stimare un immobile soggetto a limitazione della libera disponibilità, il metodo reddituale adotta il principio matematico che si basa sul reddito dell'immobile e sulla durata della locazione attraverso l'utilizzo della formula seguente:

$$V_m = \sum R_a / (1+r)^t + V_A / (1+r)^{t+1}$$

dove:

V_m = valore di mercato attuale considerato locato

R_a = reddito annuo netto da locazione

r = saggio di fruttuosità 0.03

t = tempo per il quale sarà vigente R_a

V_A = valore di mercato dell'immobile

R_A = reddito annuo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo $(t+1)$.

Nel caso in esame i termini sono i seguenti:

Reddito (lordo) = €/annuo 6.960,00 (come da contratto di locazione)

Validità = scadenza 31.10.2027

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (VA)**Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach**

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato, come precedentemente determinata è pari arrotondata a **90.00 mq.**

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

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.400,00 valore max € 2.150,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.100,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via dell'Abbondanza - 90 mq	€ 119 000,00	€ 101 150,00	€ 1 123,89	€ 1 322,22
N.2- Appartamento - Via dell'Abbondanza - 120 mq	€ 116 000,00	€ 98 600,00	€ 821,67	€ 966,67
N.3- Appartamento Via Piscinola - 105 mq	€ 129 000,00	€ 109 650,00	€ 1 044,29	€ 1 228,57
N.4- Appartamento C.so Marianella - 95 mq	€ 145 000,00	€ 123 250,00	€ 1 297,37	€ 1 526,32
N.5- Appartamento C.so Marianella - 73 mq	€ 150 000,00	€ 127 500,00	€ 1 746,58	€ 2 054,79
Valori medi			€ 1 206,76	€ 1 419,71

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via dell'Abbondanza, evidenzia valori unitari medi di 1.200,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 1.400,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori medi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via dell'Abbondanza ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Giugno 2023 - Zona E33 - 73 mq	€ 70 000,00	€ 958,90
N.2- Appartamento Venduto - Ottobre 2023 - Zona E33 - 81 mq	€ 80 000,00	€ 987,65
N.3- Appartamento Venduto - Dicembre 2023 - Zona E33 - 81 mq	€ 110 000,00	€ 1 358,02
N.4- Appartamento Venduto - Dicembre 2024 - Zona E33 - 153 mq	€ 175 000,00	€ 1 143,79
N.5- Appartamento Venduto - Luglio 2024 - Zona E33 - 114 mq	€ 120 000,00	€ 1 052,63
Valori medi unitari		€ 1 100,20

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.100,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto. Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	116.000	119.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	120	90	90
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	7	4	4
Impianto ascensore	1	0	1
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	3	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	116.000,00	119.000,00
Data (mesi)	290,00	297,50

Superficie principale (mq)	966,67	966,67
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2.320	2.380
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	116.000,00	119.000,00
Data (mesi)	-3.480,00	-3.570,00
Superficie principale (mq)	-29.000,00	
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-6.960	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)	20.000,00	
Prezzo corretto	€ 100.393,33	€ 119.263,33

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.200,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 110.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO LOCATO

Determinazione di V_m

$$V_m = \sum Ra / (1+r)^t + VA / (1+r)^{t+1}$$

Determinazione di Ra

Al fine di determinare il reddito annuo netto è necessario depurare dal reddito lordo derivante dal contratto di locazione, le spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari ad un complessivo 30%, pertanto:

$$Ra = € 6.960,00 \times 0,70 = € 4.872,00$$

$$r = 0,03$$

$$t = 1.5 \text{ anni}$$

$$VA = € 110.000,00$$

$$Vm = \frac{€ 7.308,00}{€ 6.991,09} + \frac{1,045330}{€ 102.166,87} + \frac{€ 110.000,00}{€ 109.157,96} \times 1,076670 =$$

Valore di mercato locato = € 109.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

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

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione Attestato prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 5.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 109.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 5.016,00 = € 102.384,00$$

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

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

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ **mancata reperibilità della licenza edilizia del fabbricato**;
- ✓ presenza di difformità da sanare;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

- ✓ morosità condominiali pendenti (relative agli ultimi due esercizi);
- ✓ differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 102.384,00 \times 10 \% = € 10.238,40$$

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

$$V = € 102.384,00 - € 10.238,40 = € 92.145,60$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 92.000,00

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo agli esecutati.

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

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

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

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

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

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

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

marginale 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.

Dagli estratti di matrimonio con annotazioni in atti si evince che:

- l'esecutato XXX ha contratto matrimonio con XXX in data XXX scegliendo il regime della separazione dei beni (cfr. Allegato 15 – doc. 1).
- l'esecutato XXX ha contratto matrimonio con XXX in data XXX e con atto in data XXX rep. XXX a rogito del notaio dott.ssa XXX, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni annotata il XXX (cfr. Allegato 15 – doc. 1). Inoltre, con convenzione di negoziazione assistita conclusa in data XXX, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi XXX e XXX.

Si evidenzia che l'immobile è pervenuto agli esecutati XXX e XXX in virtù di successioni pertanto, trattasi dunque di bene personale.

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 10 - Corrispondenza

doc.1 – Attestazione ufficio Edilizia privata comune di Napoli

doc.2 – Attestazione ufficio Condono e Antiabusivismo comune di Napoli

doc.3 – Corrispondenza Amministratore condomino

Allegato 11 – Visure

doc.1 – Visure catastali

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 12 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo stato dei luoghi

doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale

doc.4 – Sovrapposizione mappa catastale ripresa satellitare

Allegato 13 – Rilievo fotografico

Allegato 14 - Titoli di acquisto

doc.1 – Trascrizione di successione materna trascritta a Napoli 1 il 24.10.2008 ai nn. 40493/26746

doc.2 – Trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 1 il 10.5.2011 ai nn. 13237/9413

doc.3 – Trascrizione di successione paterna trascritta a Napoli 1 il 3.12.2008 i numeri 48654/33169

doc.4 – Trascrizione di accettazione tacita d'eredità trascritta a Napoli 1 il 10.5.2011 ai nn. 13236/9412

doc.5 – Compravendita notaio XXX del 14.6.1965 repertorio 10227

Allegato 15 – Certificati anagrafici

doc. 1 - Estratto di matrimonio con annotazioni

doc. 2 – Certificato di residenza

Allegato 16 – Contratto di locazione

Con osservanza

Napoli, li 18 aprile 2025

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono