

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE
G.E. DOTT.SSA FEDERICA D'AURIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 489-2023

Udienza del 30/09/2026

RELAZIONE DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CESSIONARIO DEL CREDITO

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE E CANTINOLA
VIA GHERARDO MARONE N. 22 NAPOLI
SCALA A PIANO 1°-S1 INTERNO 3

data: 22/04/2026

Esperto Stimatore
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211
80136 Napoli
Tel.: 081 17557911
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

INCARICO

Con provvedimento del 28/10/2024 la S.V.I. G.E. dott.ssa Federica D'Auria ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n. 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 433, l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n° 489-2023, promossa dalla [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED].

Con il medesimo provvedimento la S.V.I. ha nominato custode giudiziario l'avv. Francesca Mele.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

È oggetto del pignoramento l'unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo economico e cantinola pertinenziale sita in Napoli, alla via Gherardo Marone n. 22, scala A.

L'abitazione è posta al piano primo, interno 3, la cantinola è posta al piano seminterrato, anch'essa contraddistinta dall'interno 3.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 28 ottobre 2024, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha acquisito, presso l'archivio dell'ex Agenzia del Territorio, la documentazione catastale dell'immobile pignorato (mappale terreni, visura e planimetria).

Ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Napoli, il titolo di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato.

Ha effettuato ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli.

Ha eseguito un accesso, in data 12 novembre 2024, congiuntamente al custode giudiziario avv. Francesca Mele.

Nel corso dell'accesso ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

In data 12 dicembre 2024 la SVI, ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., ha emesso

ordinanza di sospensione fino al 12 dicembre 2026.

In data 18 marzo 2026 la SVI ha emesso ordinanza di riassunzione della procedura, per cui lo scrivente esperto ha ripreso le attività peritali e completato la stesura della presente relazione di stima immobiliare.

TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA

In data 22/04/2026, il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato:

- al cessionario del credito [REDACTED], costituito presso i legali [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- al debitore esecutato sig.ra [REDACTED], con raccomandata A/R, via Gherardo Marone n. 22 isolato 8 scala A, 80144 Napoli;
- al custode giudiziario avv. Francesca Mele, pec: avv_francescamele@pec.it.

QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato l'esperto stimatore di effettuare il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e di rispondere a n. 14 quesiti.

Lo scrivente ha eseguito il controllo preliminare della documentazione depositata nel fascicolo telematico ed ha riscontrato singolarmente i quesiti formulati dal G.E. antepoendoli alle rispettive risposte.

CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente è completa.

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma della dott.ssa Viviana Frediani, datata 17 marzo 2026.

La relazione notarile riporta la provenienza e le formalità del cespite pignorato estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché i dati catastali all'attualità e storici.

Nella relazione notarile è indicato l'atto di acquisto con cui l'immobile è

pervenuto al soggetto esecutato, nonché l'atto di provenienza ultraventennale.

La copia dell'atto di compravendita, la visura catastale storica, la planimetria catastale, l'estratto di mappa, i certificati regionali, unitamente ai certificati anagrafici della debitrice sono stati estratti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.

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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è la piena ed intera proprietà dell'immobile.

Tale diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità alla debitrice eseguita in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio dott. Paolo Scarnecchia, in data 18 aprile 2000, rettificato dall'atto del notaio Adele Malatesta Laurini in data 2 marzo 2026.

Si precisa che la cantinola pertinenziale non ha autonomi identificativi catastali.

L'immobile pignorato è identificato dai seguenti dati catastali.

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	405	3	2	A/3	1	6,5 vani	112 mq	419,62 €
Indirizzo		VIA GHERARDO MARONE N. 22 SCALA A INTERNO 3 PIANO S1-1									

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'individuazione del fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI 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.

IL QUARTIERE

L'immobile è sito nell'immediata periferia del comune di Napoli, nel quartiere di Miano.

Miano è un quartiere di Napoli, situato nell'area nord della città.

Fa parte della VII Municipalità della città, insieme ai quartieri di Secondigliano e San Pietro a Patierno.

La zona è distante circa 5 km dal centro di Napoli.

Il trasporto pubblico a Miano è affidato alle autolinee della ANM, che collegano il quartiere con i quartieri limitrofi, vi è, inoltre, servizio ferroviario metropolitano con le stazioni di Frullone e Piscinola-Scampia che collega il quartiere con il centro cittadino di Napoli.

IL FABBRICATO

Il fabbricato è sito in Napoli alla via Gherardo Marone n. 22, da precedentemente toponomastica cittadina la strada era denominata via Cupa Capodichino.

Via Gherardo Marone è, di fatto, una traversa della via Cupa Capodichino.

Il fabbricato fa parte di una lottizzazione pubblica della Gestione Ina Casa, costruito a metà degli anni '60 del secolo scorso.

L'edificio di via Gherardo Marone ha una tipologia "a stecca", è servito da due scale, A e B.

L'immobile staggito fa parte della scala A.

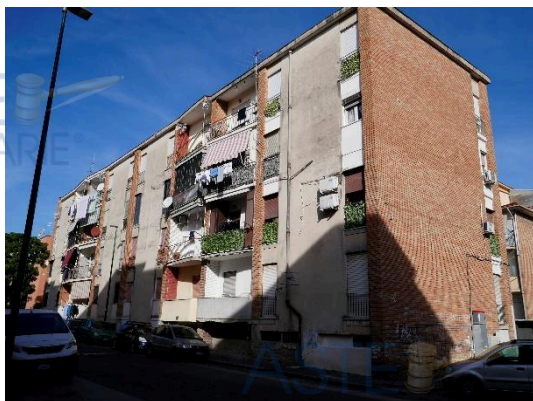
Il fabbricato sviluppa quattro livelli di piano fuori terra ed un piano seminterrato. Ha la struttura portante mista, in muratura e cemento armato, i solai sono latero-cementizi.

Il fabbricato è servito da un vano scala che ha accesso dall'area esterna condominiale.

Non vi è servizio di guardiania né di ascensore.

Si presenta in accettabile stato di manutenzione e conservazione.

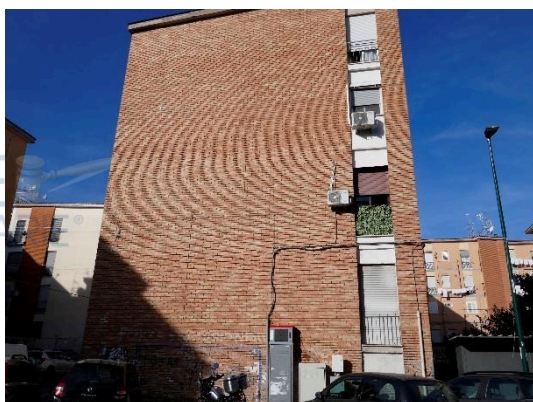
Non si rilevano danni strutturali.



FRONTE SUD



FRONTE NORD



FRONTE EST



DETTAGLIO FRONTE NORD

L'IMMOBILE

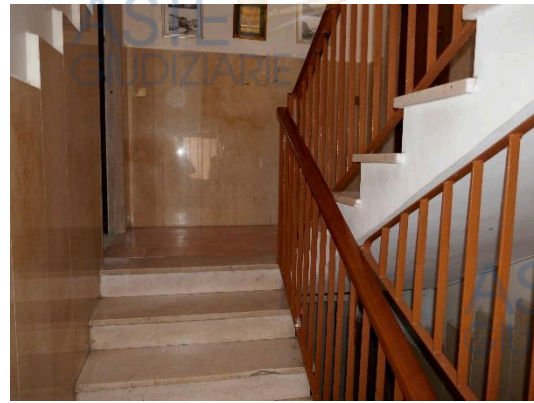
Il cespite staggito si compone di una abitazione e di una cantinola pertinenziale.

L'abitazione è posta al piano primo della scala A.

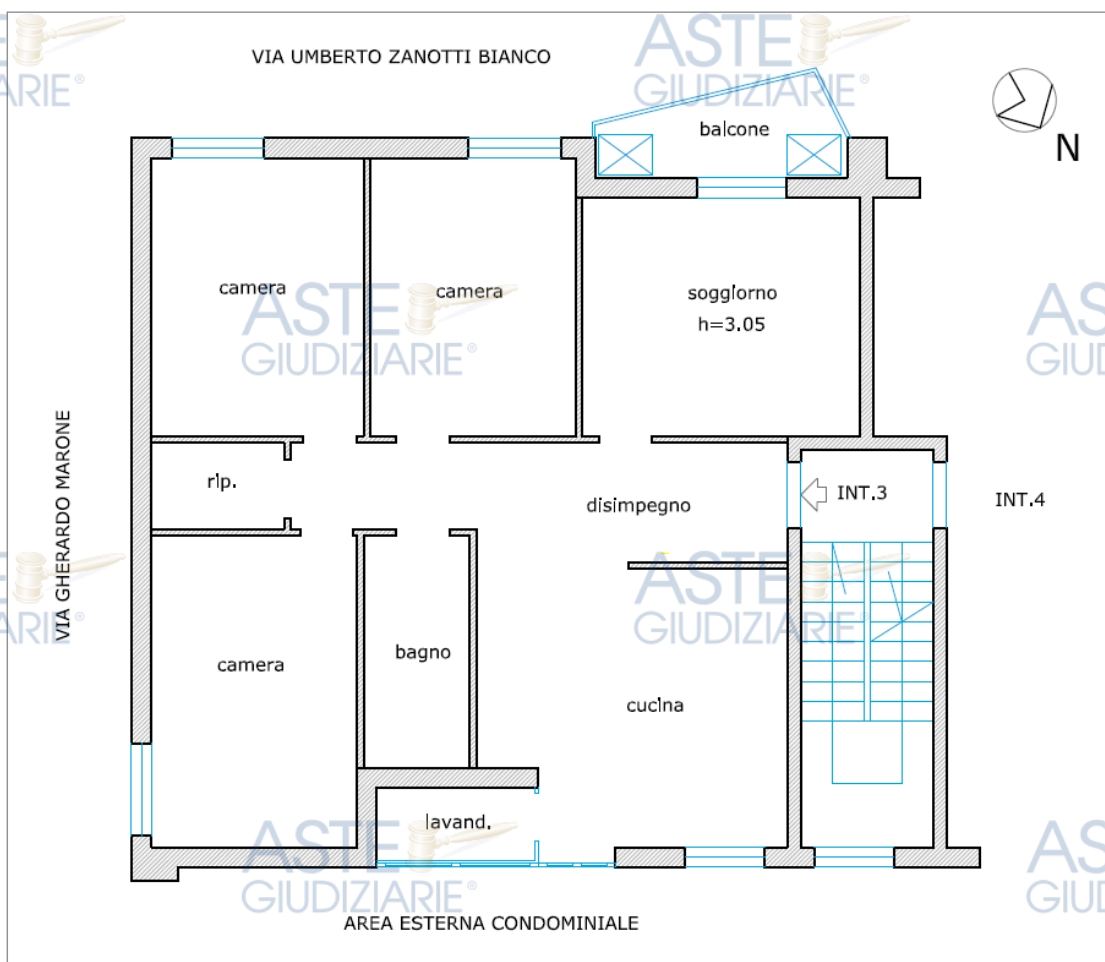
La porta di caposcala è la prima di sinistra salendo le scale, è contraddistinta dal numero di interno 3.



PORTONE FABBRICATO



VANO SCALE



PIANTA STATO DEI LUOGHI-ABITAZIONE

L'abitazione è composta da: disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio, bagno, lavanderia e un balcone.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie coperta calpestabile di 102 mq.

Il balcone sviluppa una superficie di 4 mq.

L'altezza interna è di 3,05 m.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati da luce naturale, tranne il ripostiglio e il bagno, privi di finestre.

Il servizio igienico è dotato di sistema di areazione forzata.

La pavimentazione è in mattonelle di gres.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con mattonelle di bicottura.

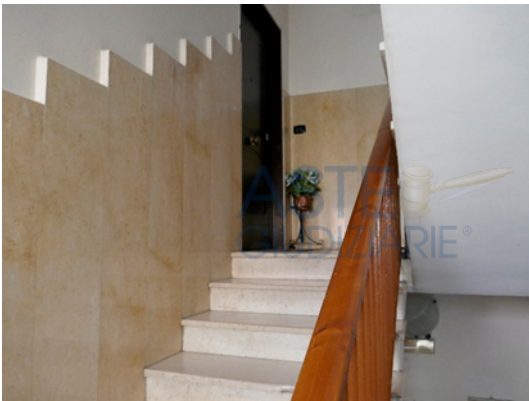
Le altre pareti sono intonacate e attintate con pittura ad effetto stucco antico.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

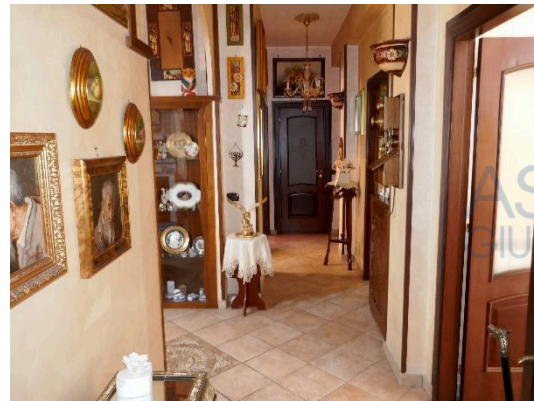
Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetrocamera.

Vi è impianto termico autonomo di climatizzazione ad inverter.

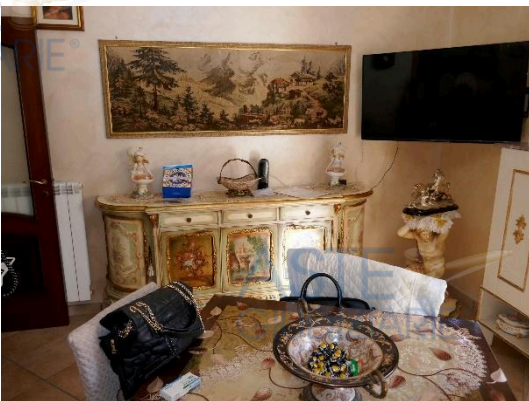
Le finiture sono globalmente di sufficiente fattura.



PORTA DI CAPOSCALA



DISIMPEGNO



SOGGIORNO



CUCINA



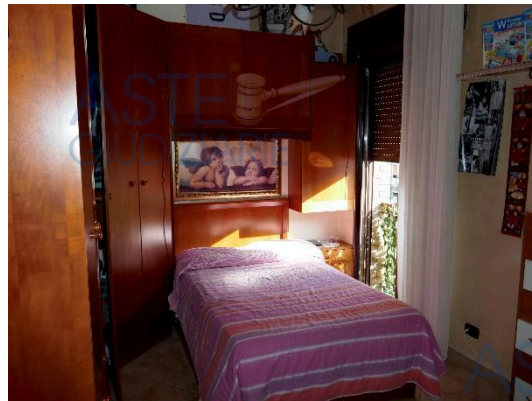
BAGNO



CAMERA



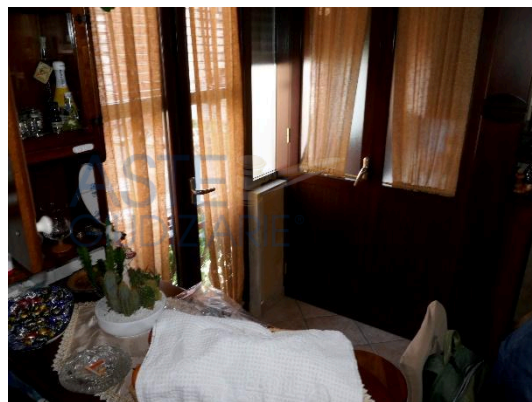
CAMERA



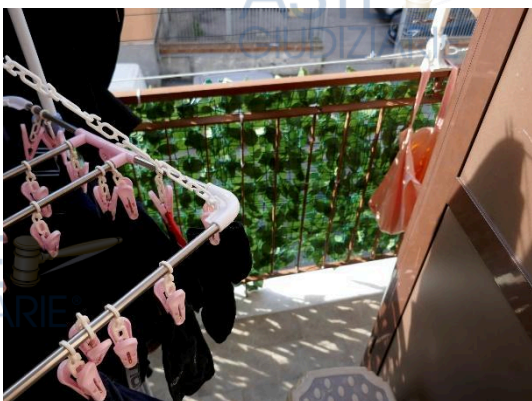
CAMERA



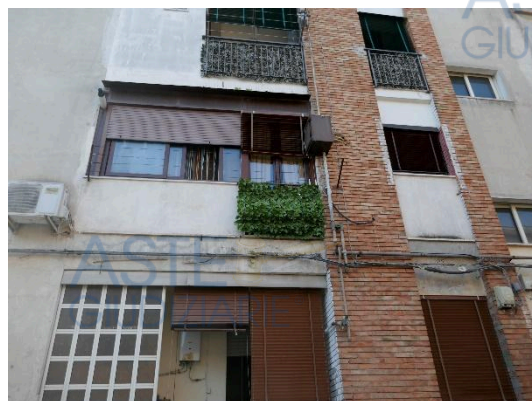
RIPOSTIGLIO



LAVANDERIA



BALCONE



VISTA ESTERNA VERANDA

La cantinola è posta al piano seminterrato, è contraddistinta dall'interno n. 3.

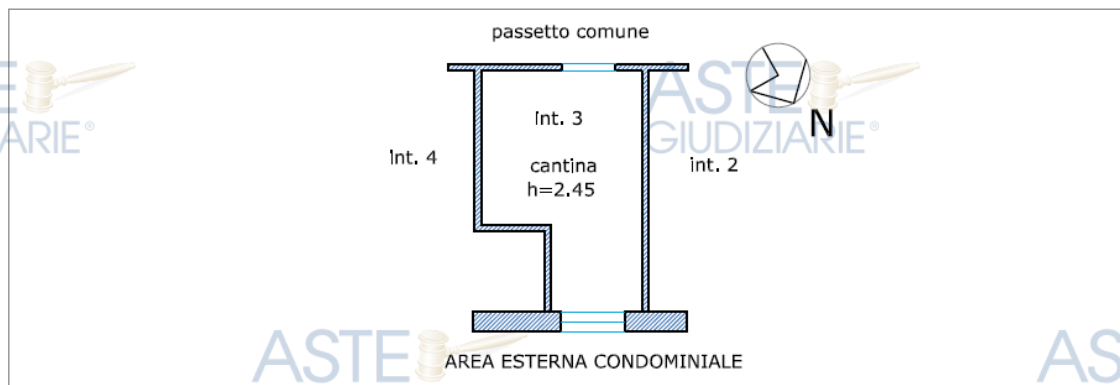
La porta della cantinola è la terza di sinistra del passetto del piano seminterrato.

È composta da un unico piccolo vano di 7 mq.

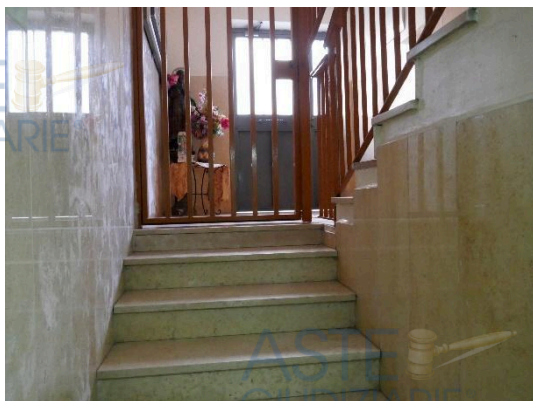
L'altezza interna è di 2,45 m.

La cantinola è areata da vano luce che prospetta sull'area esterna condominiale.

Il locale è pavimentato e intonacato a grezzo.



PIANTA STATO DEI LUOGHI -CANTINOLA



SCALA DI ACCESSO AL LIVELLO S1



PASSETTO COMUNE



CANTINA



CANTINA

CONFINI

L'abitazione confina a Nord con area esterna condominiale, ad Est con via Gherardo Marone, ad Ovest con vano scala A e u.i. interno 4, a Sud con via Umberto Zanotti Bianco.

La cantinola confina a Nord con area esterna condominiale, ad Est con cantinola interno 4, ad Ovest con cantinola interno 2, a Sud con passetto comune condominiale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C, misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi è stata computata al 30%.

La superficie della cantinola è stata computata al 25% in quanto accessorio con accesso indiretto dai vani principali.

La superficie commerciale del cespite è pari, in c.t., a 112 mq.

Sono state escluse dal calcolo le superfici rilevatesi abusive.

Nello specifico, la superficie della lavanderia (veranda) posta sul fronte nord, è

stata considerata superficie esterna (balcone nord).

Calcolo Superficie Raggiagliata			
ABITAZIONE	mq	coeff.	totale
superficie coperta	108,00	100%	108,00
balcone sud	4,00	30%	1,20
balcone nord (veranda)	4,00	30%	1,20
cantinola	7,00	25%	1,75
Superficie raggiagliata			112,15
in ct			112,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	405	3	2	A/3	1	6,5 vani	112 mq	419,62 €
Indirizzo		VIA GHERARDO MARONE N. 22 SCALA A INTERNO 3 PIANO S1-1									

DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	405	3	2	A/3	1	6,5 vani		419,62 €
Indirizzo		VIA GHERARDO MARONE N. 22 SCALA A INTERNO 3 PIANO S1-1									

DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	405	3		A/3				
Indirizzo						VIA GHERARDO MARONE N. 22 SCALA A INTERNO 3 PIANO S1-1					

DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	SCA	10	405	3	2	A/3	1	6,5 vani	112 mq	419,62 €
Indirizzo						VIA GHERARDO MARONE N. 22 SCALA A INTERNO 3 PIANO S1-1					

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

CONFORMITÀ CATASTALE

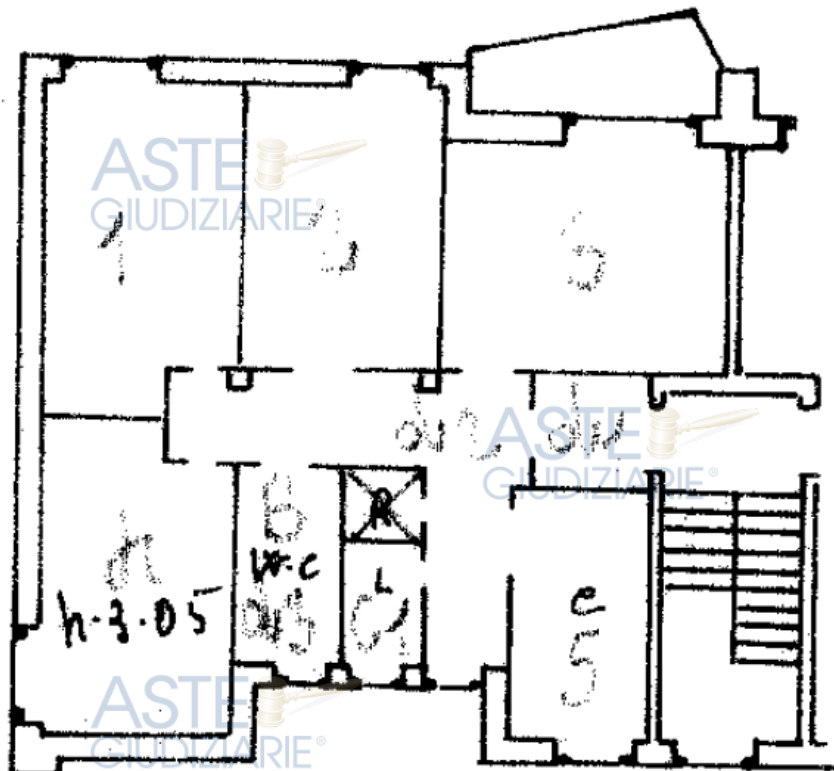
La **conformità soggettiva** catastale è rispettata.

Intestatario dell'immobile risulta, per la piena proprietà, la sig.ra [REDACTED]

La **conformità oggettiva** catastale è rilevabile dalla planimetria depositata in data 25/06/1965.

Strada comunale

Strada comunale



Stessa ditta int. L.

Strada condomin.

PLANIMETRIA CATASTALE

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.

Le difformità rilevate afferiscono sia all'abitazione, che alla cantinola.

Relativamente all'abitazione si riporta di seguito l'elenco delle difformità rilevate.

A – AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE E VOLUME

Il cespite nel confronto con la planimetria catastale presenta un ampliamento di superficie e volume per la realizzazione di un locale lavanderia sul fronte nord.

Si precisa al riguardo che, esaminata la planimetria assentita dell'immobile, allegata all'atto Mangieri del 1972, si riscontra la presenza di un balcone sul fronte nord, non riportato sulla planimetria catastale, presumibilmente per mero errore materiale o a seguito di variante al progetto intervenuta in corso d'opera.

Sostanzialmente l'omessa rappresentazione del balcone sulla planimetria

catastale può ritenersi una errata rappresentazione grafica dell'immobile.

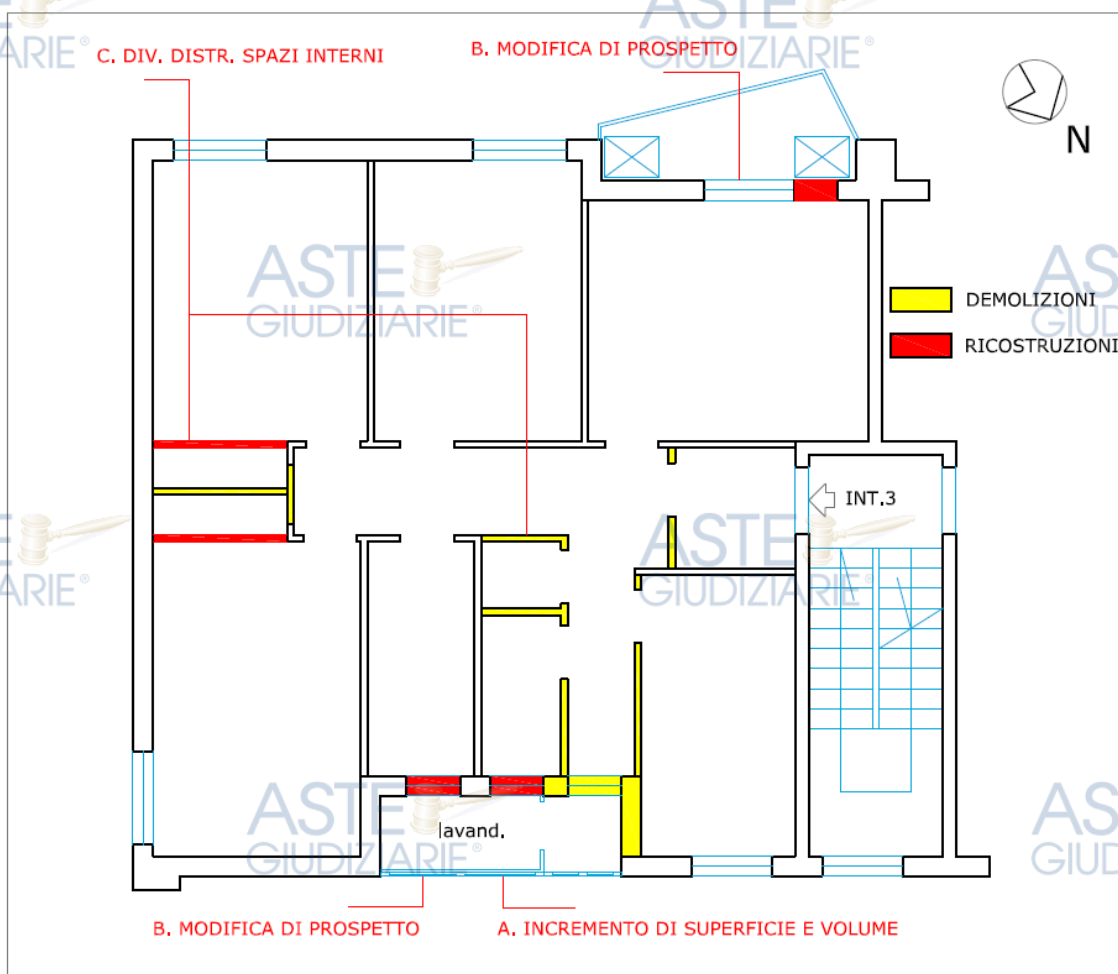
B – MODIFICHE DI FACCIATA

Il predetto ampliamento di volume e/o superficie ha conseguentemente modificato la facciata del fronte nord.

Sul fronte sud, il vano del balcone è stato ridotto di dimensione, modificando anche in questo caso il prospetto del fabbricato.

C – DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

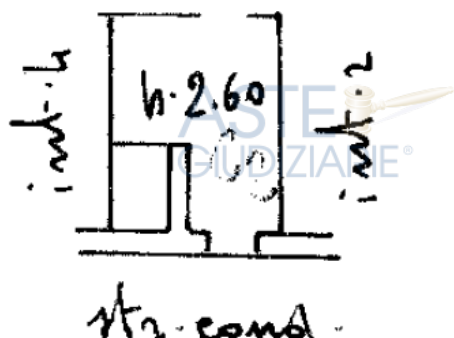
Le camere interne sono diversamente distribuite con l'ampliamento della cucina e la realizzazione del ripostiglio.



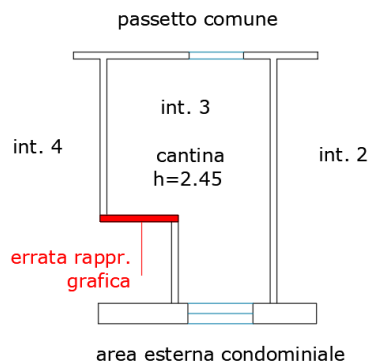
DIFFORMITÀ CATASTALI

Relativamente alla cantinola, va rilevato una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale.

In particolare, non vi è chiara definizione della parete posta sul confine nord, mancando la rappresentazione dello spessore della parete.



PLANIMETRIA CATASTALE



DIFFORMITÀ CATASTALE

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

L'immobile è non stato interessato da variazioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA CATASTALE DEL TERRENO

L'immobile pignorato incide sulla particella 405 del foglio 19 del Catasto Terreni del Comune di Napoli che identifica l'area di sedime del fabbricato, oltre che sulla particella 748 del foglio 19 che identifica l'area esterna della lottizzazione.

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

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

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

PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo economico e cantinola pertinenziale, sito in Napoli alla via Gherardo Marone n. 22 scala A. L'abitazione è posta al piano primo dello stabile, la cantinola al piano seminterrato, entrambe contraddistinte dall'interno n. 3. L'abitazione è composta da: disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio, bagno, locale lavanderia e un

balcone. La cantinola è composta da un unico piccolo vano di 7 mq.

L'abitazione sviluppa una superficie coperta calpestabile di 102 mq.

Il balcone sviluppa una superficie di 4 mq.

L'altezza interna dell'abitazione è di 3,05 m, la cantinola è alta 2,45 m.

La Superficie Commerciale è pari a 112 mq.

L'abitazione confina a Nord con area esterna condominiale, ad Est con via Gherardo Marone, ad Ovest con vano scala A e u.i. interno 4, a Sud con via Umberto Zanotti Bianco.

La cantinola confina a Nord con area esterna condominiale, ad Est con cantinola interno 4, ad Ovest con cantinola interno 2, a Sud con passetto comune condominiale.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, sezione SCA, foglio 10, particella 405, sub 3, z.c. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 6,5, sup. catastale 112 mq, rendita catastale euro 419,62.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.

Per l'abitazione in ordine alle seguenti difformità: A – ampliamento di superficie e volume ; B – Modifiche di facciata; C – diversa distribuzione interna. Per la cantinola in ordine alla errata rappresentazione grafica della parete di confine.

L'immobile è urbanisticamente legittimo perché oggetto di piano di lottizzazione per la realizzazione di case per lavoratori Gestione Ina Casa, cantiere n. 16835. Purtroppo, dall'esame della planimetria del progetto assentito, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie: A – ampliamento di volume per realizzazione di veranda sul fronte nord ; B – Modifiche di facciata sul fronte nord e sud; C – diversa distribuzione interna.

Gli abusi sono sanabili limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni (lett. C) ed in parte per la modifica di facciata del fronte sud (lett. B), mentre per l'incremento di volume, data la complessità della istruttoria edilizia di sanatoria, viene previsto cautelativamente il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione della veranda e il ripristino del prospetto di facciata del fronte nord.

Il prezzo base d'asta è di euro 122.450

(cento ventiduemila quattrocento cinquanta)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

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.

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'Archivio notarile di Napoli, l'atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato, sig.ra [REDACTED], ed ha ricostruito la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dall'attualità all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del

pignoramento, attraverso indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli.

~

Con scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Scarnecchia Paolo in data **18 aprile 2000**, numero 42780 di repertorio, trascritta a Napoli 1 il 20 aprile 2000 ai numeri 5437/8573, la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] ha acquistato il diritto di intera piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Napoli alla Via Cupa Capodichino isolato 8 costituita da appartamento posto al primo piano della scala A, contraddistinto con il numero interno 3, composto da quattro vani ed accessori con annessa cantinola di circa mq. 7 ubicata al piano seminterrato, identificata in atto come segue: NCEU partita 199746 sezione SCA fg. 10 **part. 406** sub. 3 categoria A/3 vani 6,5 Via Cupa Capodichino scala A piano 1-S1 interno 3, dai signori [REDACTED]

[REDACTED], ognuno detentore della quota di 2/22 di piena proprietà, e dalle signore [REDACTED]

[REDACTED] detentrici delle quote di 1/22 ciascuna di piena proprietà.

Si precisa che nell'atto Scarnecchia del 18 aprile 2000 la signora [REDACTED] dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni. In merito si

precisa che, come da estratto per riassunto di atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania in data 5 novembre 2024, [REDACTED] è coniugata con [REDACTED] dal 29 giugno 1999; i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni giusta atto di convenzione matrimoniale rogito notaio Paolo Scarnecchia in data 18 aprile 2000, numero 42779/8405 di repertorio, annotato a margine dell'atto di matrimonio in data 29 giugno 2000.

~

In virtù della errata indicazione catastale del numero di **particella 406 invece di 405**, veniva redatto atto di unilaterale di rettifica catastale in data **21.10.2000**, rep. n. 48505, autenticato nella firma del Notaio Paolo Scarnecchia, registrato a Napoli il 29.10.2002, con il quale la sig.ra [REDACTED] dichiarava di "rettificare unilateralmente" l'atto di compravendita autenticato nelle firme del Notaio Paolo Scarnecchia di Napoli il 18.04.2000 nella parte relativa alla particella catastale dell'unità immobiliare indicata nel suddetto atto, ove per mero errore materiale di digitazione, era stata riportata al NCEU come p.lla 406, sub. 3, **mentre la p.lla catastale dell'immobile in oggetto è esattamente la 405 sub. 3.**

Del presente atto maca l'annotazione e la trascrizione in Conservatoria Immobiliare e risulta ritirato dall'Archivio Notarile di Napoli.

~

Con successivo **atto di rettifica** rogato dal notaio Malatesta Laurini Adele di Pozzuoli in data **2 marzo 2026**, numero 45392/16182 di repertorio, trascritto a Napoli 1 il 4 marzo 2026 ai numeri 4705/6175, è stata corretta l'indicazione dei dati catastali erroneamente indicati nella scrittura privata stipulata dal notaio Scarnecchia Paolo del 18 aprile 2000, dando atto che l'immobile acquistato dalla signora [REDACTED] è correttamente identificato in Catasto come segue: NCEU NAPOLI sezione SCA fg. 10 **part. 405** sub. 3 e non come indicato nel predetto atto come: NCEU NAPOLI sezione SCA fg. 10 **part. 406** sub. 3.

~

Ai danti causa [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] l'immobile pervenne in virtù:

— della successione ereditaria legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED], devolutasi per legge in favore della moglie [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/3, dei figli

[REDACTED], in ragione di 2/33 ciascuno e delle nipoti, figlie della figlia, [REDACTED] in ragione di 2/66 ciascuna; dichiarazione di successione registrata a Napoli il 14 marzo 2000 al numero 1813 volume 4194 trascritta a Napoli 1 il 29 gennaio 2001 ai numeri 1207/1758; nella successione è caduto il diritto di intera piena proprietà dell'immobile in Napoli censito al NCEU sez. SCA fg. 10 part. 405 sub. 3 cat. A/3 vani 6,5; non si rilevano accettazioni di eredità trascritte;

— della successione ereditaria legittima in morte di [REDACTED] sopra generalizzata deceduta il 7 dicembre 1998, devolutasi per legge in favore dei figli [REDACTED]

[REDACTED], in ragione di 1/33 ciascuno e delle nipoti, figlie della figlia, [REDACTED] suddette in ragione di 1/66 ciascuna; dichiarazione di successione registrata a Napoli il 14 marzo 2000 al numero 1812 volume 4194 trascritta a Napoli 1 il 29 gennaio 2001 ai numeri 1206/1757; nella successione è caduta la quota di 1/3 di piena proprietà dell'immobile in Napoli censito al NCEU sez. urb. SCA fg. 10 part. 405 sub. 3 cat. A/3 vani 6,5; non si rilevano accettazioni di eredità trascritte.

~

Al de cuius [REDACTED] l'immobile di cui trattasi pervenne in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Leopoldo Mangieri di Portici in data 9 novembre 1972, rep. 158660 racc. 6918, trascritta a Napoli 3 il 21 novembre 1972 ai numeri 40965/55347, con la quale acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma il

diritto di intera piena proprietà dell'appartamento posto al primo piano della scala A, contraddistinto con il numero interno 3, composto da quattro vani utili ed accessori con annessa cantina di circa mq. 7, identificato al NCEU sezione San Carlo Arena fg. 10 part. 405 sub. 3 categoria A/3, classe 1, vani 6,5 piano 1-S1 interno 3 scala A.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ DEL BENE 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.

In caso di costruzione che non dovesse considerarsi all'epoca come "al di fuori dei centri urbani" si faccia applicazione dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n. 1150, laddove reca la disciplina costruttiva nei centri abitati sancendo l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco.

In particolare, per il Comune di Napoli si faccia comunque riferimento, anche prima del 1942 al regolamento edilizio del 16 novembre 1935,

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene:

1) 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.

2) in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942 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) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano.

3) in data antecedente al 17.08.1942 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) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935).

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

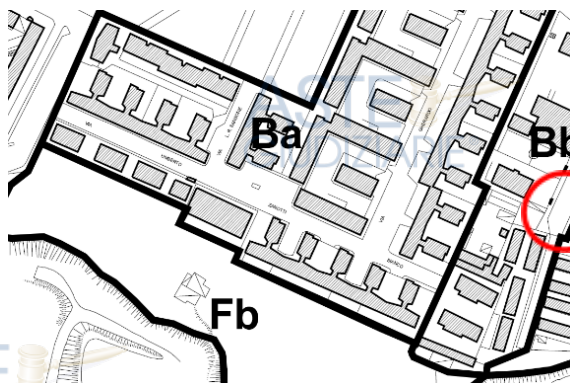
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, alla tavola 6 – Zonizzazioni, classifica l'area in cui è sito l'immobile staggito, in zona Ba (edilizia d'impianto).



- A** - Insediamenti di interesse storico
 - Aa - Strutture e manufatti isolati
 - Ab - Siti archeologici
 - Ac - Porto storico
 - Ad - Agricolo in centro storico
- B** - Agglomerati urbani di recente formazione
 - Ba - Edilizia d'impianto
 - Bb - Espansione recente
 - Bc - Porto di recente formazione
- D** - Insediamenti per la produzione di beni e servizi
 - Da - Insediamenti per la produzione di beni e servizi d'interesse tipologico testimoniale
 - Db - Nuovi insediamenti per la produzione di beni e servizi
 - Dc - Area produttiva florovivaistica

TAVOLA 6 DEL PRG- ZONIZZAZIONI

La tavola 13 del PRG- Vincoli paesaggistici, indica il fabbricato interno all'Area assoggettata ai vincoli della Legge 1497 del 1939 ed ai vincoli della Legge 431

ASTE
GIUDIZIARIE®
del 1985.



aree assoggettate ai vincoli della L. 1497 del 29 giugno 1939



aree assoggettate ai vincoli della L. 431 del 8 agosto 1985

ASTE
GIUDIZIARIE®

TAVOLA 13 DEL PRG-VINCOLI PAESAGGISTICI

REGOLARITÀ URBANISTICA

Secondo la normativa nazionale per costruire un immobile a partire dalla data di entrata in vigore della prima Legge Urbanistica, L. 1150 del 17/8/1942, è obbligatorio richiedere al Comune la Licenza Edilizia. Nel caso del Comune di Napoli tale obbligo vige sin dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio, datato 16 novembre 1935.

Lo scrivente al fine di attestare la legittimità dell'immobile staggito ha eseguito ricerche urbanistiche, catastali ed ha esaminato la descrizione presente nei titoli di provenienza.

RICERCHE URBANISTICHE

Il fabbricato nella tavola 6 del PRG del Comune di Napoli è classificato in zona Ba edilizia d'Impianto. Trattasi di parti del territorio destinate alla realizzazione di lottizzazioni di case economiche e popolari. Difatti il compresso immobiliare in cui è sito l'immobile è parte di una lottizzazione degli anni '60 del secolo corso, ex Gescal (Case per lavoratori).

RICERCA CATASTALE

Dalla visura catastale l'immobile risulta essere costituito in data 25/06/1965 con deposito di scheda di primo impianto n. 2899795.

Ad esso è associata una planimetria che ne attesta la consistenza.

RICERCA PRESSO GLI UFFICI TECNICI COMUNALI

In data 07/04/2026 lo scrivente ha inoltrato presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli richiesta di accesso agli atti ai sensi della legge 07/08/1990 n. 241 chiedendo copia di eventuali contenziosi in corso, in termini di decreto di

demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

L'ufficio tecnico del Comune di Napoli ha riscontrato l'istanza a mezzo pec in data 15/04/2026, prot. PG/2026/0442629, comunicando che la ricerca ha dato esito negativo in quanto ai nominativi e indirizzo indicato non risultano fascicoli di contenzioso amministrativo relativi ad accertamenti di abusi edilizi.

RICERCA PRESSO L'ACER CAMPANIA

In data 07/04/2026 lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'Acer Campania, Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ex IACP).

La richiesta inerente al titolo edilizio con cui è stata realizzata la lottizzazione, alla data di deposito della presente relazione è inesitata.

RICERCA SUI TITOLI DI PROVENIENZA

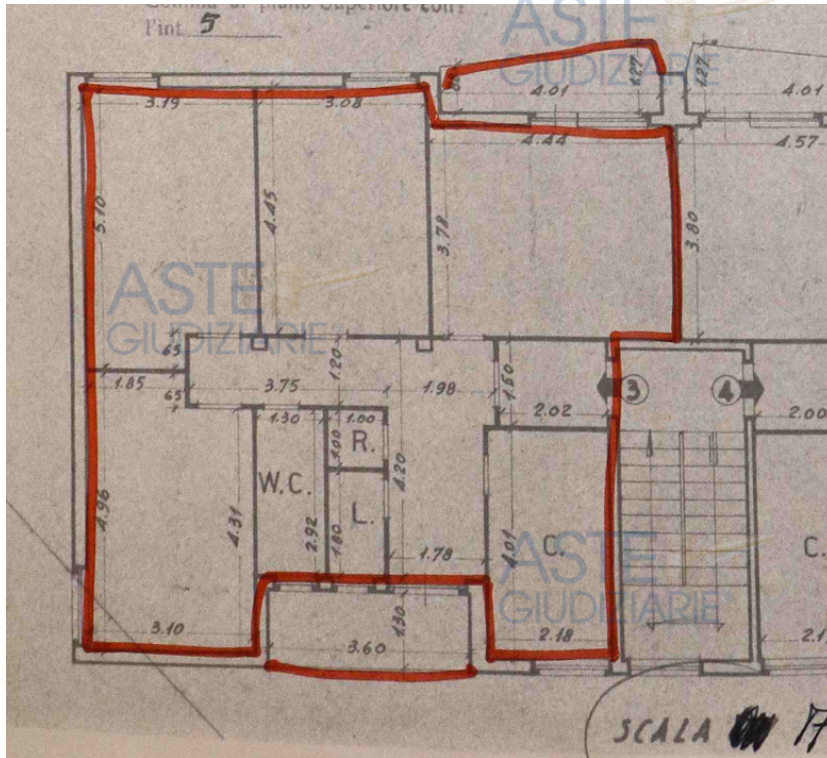
Il titolo di acquisto con cui il soggetto esecutato è venuto in possesso dell'immobile è l'atto di compravendita stipulato dal notaio Scarnecchia Paolo in data **18 aprile 2000**.

In tale atto all'art. 9 – Situazione urbanistica, si legge:

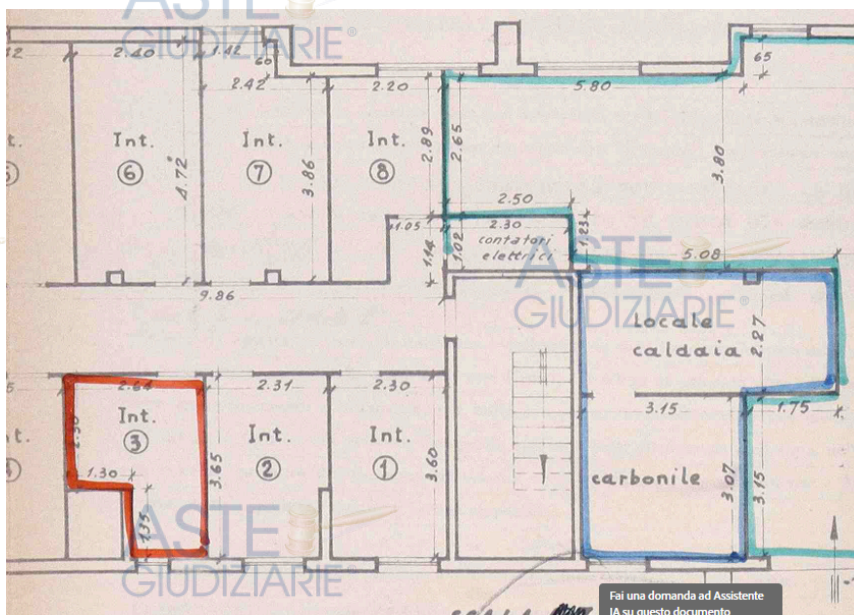
(...) IL CESPITE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO FU EDIFICATO IN DATA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967, E CHE SUCCESSIVAMENTE NON SONO STATE APPORTATE AL MEDESIMO MODIFICHE AMMINISTRATIVE RILEVANTI E NON AUTORIZZATE.

Il titolo di acquisto precedente che ha interessato il trasferimento dell'immobile è l'atto di compravendita stipulato dal **notaio Leopoldo Mangieri in data 9 novembre 1972**.

Con tale atto Maturo Vincenzo acquistava l'immobile dalla Gestione Case per Lavoratori (già Gestione INA-CASA). All'atto è allegato il grafico di progetto assentito dell'abitazione e della cantinola.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

INA-CASA.
I grafici rap

ASTE
ione e della cantin

ASTE
GIUDIZIARIE®

archivio catastale, a meno della realizzazione del balcone sul fronte nord, balcone non riportato sulla planimetria catastale, *presumibilmente* frutto di una variazione del progetto in corso d'opera o di una errata rappresentazione grafica catastale.

~

In conclusione, considerata la tipologia e la morfologia del fabbricato, i materiali impiegati, lo sviluppo urbanistico della zona, la classificazione assegnata dal PRG (zona Ba – Edilizia d'Impianto), letto l'atto di trasferimento ultraventennale (atto Mangieri del 1972) , viste le rappresentazioni planimetriche allegate, considerato che trattasi di lottizzazione convenzionata per la realizzazione di alloggi per lavoratori (Gestione INA-CASA), lottizzazione identificata con il numero di cantiere 16835, considerato che la Gestione INA CASA costruiva gli edifici senza titolo edilizio ma sulla base di una convenzione con il Comune di Napoli in ottemperanza a programmi governativi per la realizzazione di alloggi per lavoratori, lo scrivente può affermare che l'immobile, è legittimo e commerciabile.

Purtuttavia, dal confronto fra la planimetria assentita con lo stato dei luoghi, lo scrivente rileva difformità urbanistiche-edilizie di seguito elencate:

A – AMPLIAMENTO DI VOLUME

Il cespite è stato ampliato nel volume con la realizzazione di un ambiente lavanderia sul balcone del fronte nord.

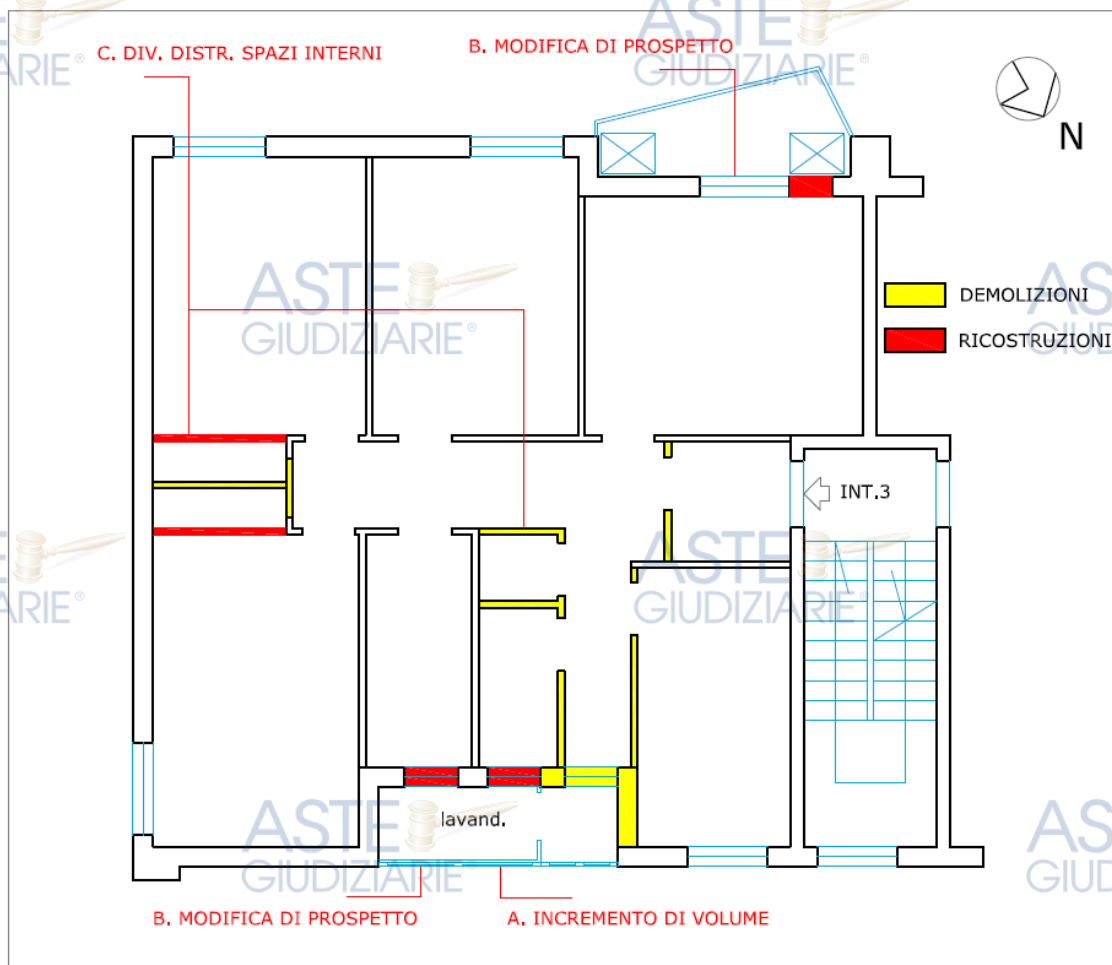
B – MODIFICHE DI FACCIATA

L'ampliamento di volume ha conseguentemente modificato la facciata del fronte nord.

Il vano del balcone che prospetta sul fronte sud è stato ridotto di dimensione, modificando anche in questo caso il prospetto del fabbricato.

C – DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Le camere interne sono diversamente distribuite con la modifica dell'ambiente cucina e la realizzazione del ripostiglio.



DIFFORMITÀ EDILIZIE

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

L'abuso classificato con la lettera A (ampliamento di volume).

Trattasi di incremento di volume in area Ba (Edilizia d'Impianto).

Gli interventi su tali immobili sono regolati dall'art. 32 delle Norme di attuazione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004.

ART. 32 (SOTTOZONA BA- EDILIZIA D'IMPIANTO) 1. LA ZONA BA IDENTIFICA LE PARTI DI TERRITORIO FORMATE PER EFFETTO D'INIZIATIVE URBANISTICHE PIANIFICATE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI QUARTIERI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. **2.** LE TRASFORMAZIONI FISICHE AMMISSIBILI PERSEGUONO L'OBIETTIVO DELLA VALORIZZAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO E DEI SINGOLI EDIFICI. SONO AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, SENZA SOSTITUZIONE. GLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE, SECONDO IL PROGETTO ORIGINARIO, SONO AMMESSI AL SOLO FINE DI MIGLIORARE LA DOTAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Fra gli interventi consentiti non è previsto l'incremento di superficie e volume;

per tanto, l'abuso classificato con la lettera A non è sanabile.

In realtà, l'esame della morfologia di facciata denuncia lo stesso tipo di intervento, in misure e forme diverse, praticato ai primi tre livelli di piano fuori terra.



DETTAGLIO FRONTE NORD

Tale stato dei luoghi lascia ipotizzare l'applicazione dell'art. 34 bis della Legge 380/2001 che ha introdotto le nuove tolleranze costruttive per ampliamento di superficie e volume, portandole fino al 6%.

Nel caso di specie, essendo l'immobile di superficie pari a 112 mq, la tolleranza ammessa è del 4%, ovvero tolleranza che rimarrebbe nei limiti dell'incremento di volume costituito dalla veranda sul balcone.

Essendo il fabbricato incidente in area vincolata ai sensi della Legge 1497 del 1939 ed ai vincoli della Legge 431 del 1985, necessita di una attenta valutazione sulla compatibilità paesaggistica.

L'intera procedura di sanatoria, per quanto plausibile, in quanto interessante tutto il fronte nord del fabbricato (si rilevano incrementi di volume anche ai piani inferiore e superiore all'immobile staggito) costituisce una istruttoria complessa sia per l'incidenza del vincolo paesaggistico sia soprattutto perché, in quanto modifica di facciata, necessita del coordinamento con i soggetti proprietari delle altre unità immobiliari oltre che con l'amministrazione condominiale.

Pertanto, lo scrivente ritiene, in fase di stima, prudenzialmente, di ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi mediante la detrazione del costo degli interventi pari alla cifra forfettaria di euro 6.000.

L'abuso classificato con la lettera B (modifica di facciata).

Il cespite presenta modifiche in facciata su due fronti, a nord ed a sud.

Il fronte nord è quello interessato dall'incremento di volume descritto alla lettera "A", pertanto l'intervento di ripristino, si lega alla procedura da mettere in atto per il caso A.

Il fronte sud è interessato dalla restrizione del vano di accesso al balcone.

Vista la norma di attuazione del PRG (art 32), che prevede la ristrutturazione urbanistica, può ipotizzarsi la sanatoria mediante l'istruttoria dell'accertamento di conformità ai sensi degli art.li 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico Edilizia. Trattasi di una procedura amministrativa che consente di regolarizzare opere edilizie abusive o difformi, ottenendo un permesso in sanatoria.

Il costo per l'intera istruttoria si stima pari ad **euro 3.000**, compreso spese tecniche e amministrative.

L'abuso classificato con la lettera C (diversa distribuzione interna).

Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria.

L'intervento di manutenzione straordinaria è sanabile con una pratica CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Nel caso di specie trattasi di comunicazione tardiva, ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 1.500, oltre i costi dovuti per i diritti di segreteria di euro 140, e la sanzione per omessa comunicazione di euro 1.000.

Pertanto, il totale dei costi e della parcella professionale per l'istruttoria di sanatoria edilizia ammonta, in c.t., ad **euro 3.000** compreso oneri fiscali.

~

Al termine e/o contemporaneamente delle predette istruttorie tecniche, volte al ripristino della legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile, sarà necessario presentare, presso l'ex Agenzia del Territorio, un elaborato DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi e in tal modo ripristinare la

conformità oggettiva catastale.

Tale attività tecnica può stimarsi in **euro 1.000**, compreso diritti catastali ed oneri fiscali.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Le procedure tecniche indicate necessitano, al termine delle istruttorie, dell'acquisizione del certificato di agibilità.

La segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata all'Amministrazione comunale compilando il modello SCAG.

Tale attività tecnica può stimarsi in **euro 1.500**, compreso diritti comunali ed oneri fiscali.

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.).

Ove il bene sia occupato dal debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode):

- acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia;

- dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggiato e se lo stesso possenga i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)

STATO DI POSSESSO

Nel corso dell'accesso il custode giudiziario, avv. Francesca Mele, ha rilevato, con verbale datato 12/11/2024, che l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED], soggetto esecutato, e dai suoi diretti familiari, compreso il fratello invalido.

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 giudiziari 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).

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. XIV - RGE N. 489-2023

[32]

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) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

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

Dalle ispezioni ipotecarie sull'immobile staggito (part 405) si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

TRASCRIZIONI ATTI DI TRASFERIMENTO

TRASCRIZIONE DEL 29/01/2001 - REGISTRO PARTICOLARE 1206 REGISTRO GENERALE 1757

PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REPERTORIO 1812/4194 DEL 14/03/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trattasi della nota di trascrizione della successione di [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL 29/01/2001 - REGISTRO PARTICOLARE 1207 REGISTRO GENERALE 1758

PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REPERTORIO 1813/4194 DEL 14/03/2000

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trattasi della nota di trascrizione della successione di [REDACTED]

TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

TRASCRIZIONE DEL 09/07/2014 - REGISTRO PARTICOLARE 13840 REGISTRO GENERALE 20202

PUBBLICO UFFICIALE UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO REPERTORIO 15683/2014 DEL 29/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi di precedente pignoramento sugli stessi beni oggetto della presente

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. XIV - RGE N. 489-2023

[33]

procedura. Incardinata al numero di ruolo RGE 535/2014. Agli atti del fascicolo telematico vi è certificazione di Cancelleria che dichiara la procedura estinta.

TRASCRIZIONE DEL 19/10/2023 - REGISTRO PARTICOLARE 23021 REGISTRO GENERALE 29776

PUBBLICO UFFICIALE UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI REPERTORIO 1858/2023 DEL 26/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi del verbale di pignoramento immobili che ha generato la presente procedura, notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Napoli in data 26 settembre 2023, numero 1858/2023 di repertorio. A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di NAPOLI (NA) NCEU sez. urb. SCA fg. 10 part. 405 sub. 3 cat. A/3 vani 6,5

ISCRIZIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE DEL 02/02/2009 - REGISTRO PARTICOLARE 623 REGISTRO GENERALE 6871

PUBBLICO UFFICIALE MONDA ALFONSO REPERTORIO 172450/31920 DEL 30/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria a seguito di contratto di mutuo rogato dal notaio Monda Alfonso di Napoli in data 30 gennaio 2009, numero 172450/31920 di repertorio per complessivi euro 180.000,00 di cui euro 120.000,00 per capitale, durata anni 25. A favore: di B [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED] in separazione dei beni. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di NAPOLI (NA) Via Cupa Capodichino – Isolato 8 NCEU sez. urb. SCA fg. 10 part. 405 sub. 3 cat. A/3 vani 6,5 Scala A Interno 3 Piano 1-S1

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA

PROCEDURA

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, non opponibili all'aggiudicatario, da quanto accertato si confermano quelle indicate nella certificazione notarile presente nel fascicolo, esaminate dallo scrivente e riportate nei precedenti paragrafi.

Vi sono difformità urbanistico-edilizie e difformità catastali; il costo della regolarizzazione è detratto dal valore di base d'asta.

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.

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

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.

Usi CIVICI

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1958, richiesta dallo

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZ. XIV - RGE N. 489-2023

[35]

scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

CENSO E LIVELLO

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E 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.

Nel verbale di accesso la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che non vi è amministratore del condominio. La conduzione dello stabile viene bonariamente gestita dai condomini.

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 [REDACTED] con sede in [REDACTED]);
- 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 al 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 (rialutazione/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.

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);

- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL MERCATO

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet www.immobiliare.it, verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato manutentivo;
- C3 l'esposizione e panoramicità;
- C4 il livello di piano.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	Tecnorete	Tecnorete	Tecnorete	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	via L. Renato Sansone 20	Via Umberto Zanotti Bianco	Via Cupa Santa Cesarea	Via Gherardo Marone 22
data annuncio	13/03/2026	10/02/2026	10/04/2026	
prezzo richiesto	€ 105.000	€ 150.000	€ 159.000	
C1 - superficie	95,00	90,00	70,00	112,00
C2 - stato manutentivo	sufficiente	mediocre	sufficiente	sufficiente
C3 - espos.e panor.	buona	buona	mediocre	sufficiente
C4 - livello di piano	4°	2°	1°	1°

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegnano tre diversi coefficienti percentuali 100%, 90% e 80%, rispettivamente corrispondenti agli stati d'uso: sufficiente, mediocre e scadente.

L'immobile viene definito in sufficiente stato manutentivo se le condizioni di conservazione sono tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

L'immobile viene definito in mediocre stato manutentivo se le condizioni di conservazione sono accettabili, seppure in presenza di contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di ordinaria manutenzione, specifici e limitati (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimenti e riparazione infissi).

L'immobile viene definito in scadente stato manutentivo se le condizioni di conservazione fanno rilevare notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, ovvero l'esecuzione di sostanziali opere strutturali (ripristino lesioni) e/o la sostituzione integrale di elementi di finitura per il ripristino dell'ordinaria funzionalità dell'unità abitativa (rifacimento intonaci e tinteggiature, sostituzione pavimenti, infissi, etc.).

Alla caratteristica C3, esposizione e panoramicità, si assegnano due diversi coefficienti percentuali 80%, 90% e 100%, in relazione ai fronti di esposizione e

panoramicità, rispettivamente corrispondenti a mediocre, sufficiente e buona.

Alla caratteristica C4, livello di piano, si assegnano due diversi coefficienti percentuali, 90% e 100%, rispettivamente corrispondenti al piano primo o ultimo, ed ai piani intermedi.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	13/03/2026	10/02/2026	10/04/2026	
prezzo richiesto	€ 105.000	€ 150.000	€ 159.000	
prezzo assegnato	€ 94.500	€ 135.000	€ 143.100	
C1 - superficie	95,00	90,00	70,00	112,00
C2 - stato manutentivo	100%	90%	100%	90%
C3 - espos.e panor.	100%	100%	80%	90%
C4 - livello di piano	90%	100%	90%	90%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 995	€ 1.500	€ 2.044
C2 - stato manutentivo	€ 94.500	€ 150.000	€ 143.100
C3 - espos.e panor.	€ 94.500	€ 135.000	€ 178.875
C4 - livello di piano	€ 105.000	€ 135.000	€ 159.000

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata. Nello specifico, il prezzo marginale della caratteristica superficie viene assunto pari al minimo dei prezzi unitari.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

Sostanzialmente la somma algebrica dei prezzi di partenza dei comparabili e delle correzioni apportate rappresentano possibili prezzi del soggetto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	13/03/2026	10/02/2026	10/04/2026
prezzo assegnato	€ 94.500	€ 135.000	€ 143.100
C1 - superficie	€ 16.911	€ 21.884	€ 41.779
C2 - stato manutentivo	-€ 9.450	€ 0	-€ 14.310
C3 - espos.e panor.	-€ 9.450	-€ 13.500	€ 17.888
C4 - livello di piano	€ 0	-€ 13.500	€ 0
Valore di mercato	€ 92.511	€ 129.884	€ 188.456
Valore al mq	€ 826	€ 1.160	€ 1.683

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario medio al metro quadrato pari ad euro 1.223.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al secondo semestre dell'anno 2025 restituisce valori nella zona E29 suburbana, Miano, agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra 910 euro/mq e 1.400 euro/mq, con un valore medio di 1.155 euro/mq.

La forbice dell'OMI risulta, nel valore medio, poco inferiore ai valori dedotti con l'indagine MCA.

Ciò consente di avvalorare l'analisi MCA ed assegnare come valore unitario di stima il valore medio MCA.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 826	€ 1.160	€ 1.683	€ 1.223
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 910	-	€ 1.400	€ 1.155

Valore di stima unitario (Vu) 1.223 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 112 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) di euro 136.950, calcolato applicando la formula: $Vm = Vu \times Sc$

VALUTAZIONE	VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
	€ 1.223	112,00	€ 136.950

TEST DI VERIFICA

L'MCA non è un modello probabilistico in senso stretto, inoltre, i prezzi corretti non raffigurano una distribuzione statistica rilevante e significativa tanto da formulare ipotesi statistiche, purtuttavia al fine di apprezzare l'accettabilità del

valore trovato, pur nella consapevolezza che trattasi di valutazioni sperimentali e non vincolanti, viene eseguito il “test di confronto”.

TEST DI CONFRONTO

I risultati ottenuti con il metodo di stima utilizzato (MCA), sono già stati confrontati con i dati dell'OMI, con esito positivo.

Il valore unitario al metro quadrato del bene staggito è risultato all'interno del range indicato dalle tabelle OMI.

A riprova della conformità dei risultati ottenuti si esegue il test di confronto fra il valore OMI (Valtro) e il valore MCA (Vmca).

L'errore percentuale e%, assunto valido se entro il range $\pm 10\%$, si calcola con la seguente formula:

$$e\% = \frac{V_{altro} - V_{MCA}}{V_{MCA}} \cdot 100$$

TEST DI CONFRONTO			
VALORI	V _{omi}	V _{mca}	d%
	€ 1.155	€ 1.223	-5,54%

Il test di confronto restituisce un errore percentuale $e = -5.54\%$, che rimane entro il range ammissibile $\pm 10\%$.

Il test di verifica attesta la congruità della valutazione eseguita.

DETRAZIONI

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare:

- il perfezionamento catastale;
- il perfezionamento urbanistico;
- l'acquisizione del certificato di agibilità;

A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 136.950

B. PERFEZIONAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi.

È necessario depositare la nuova planimetria catastale mediante la presentazione di istruttoria Do.c.fa, in tal modo viene ripristinata la conformità oggettiva catastale.

Il costo di tale attività è stimato in **euro 1.000**, compreso oneri fiscali e diritti catastali.

C. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO

È necessario ripristinare la conformità edilizia e urbanistica mediante una istruttoria CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis comma 5 del Dpr n.380/01 smi per diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che presentare un accertamento di conformità per modifica di facciata e ripristinare lo stato dei luoghi per le opere non sanabili.

Il costo di tale attività compreso le spese tecniche è stimato forfettariamente in **euro 12.000**.

D. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

È necessario acquisire il certificato di agibilità. Il costo stimato è di **euro 1.500**.

TOTALE (A-B-C-D)

Euro 122.450

CALCOLO VALORE DI MERCATO	
A Valore di mercato immobile Vm	€ 136.950
Detrazioni	
B Perfezionamento catastale	€ 1.000
C Perfezionamento urbanistico	€ 12.000
D Certificato di agibilità	€ 1.500
Valore di mercato al netto detrazioni	€ 122.450

**Il prezzo base d'asta è di euro 122.450
(cento ventiduemila quattrocento cinquanta)**

QUESITO N. 13: 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.

Non ricorre.

QUESITO N. 14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE

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

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

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

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

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

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

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

La sig.ra [REDACTED] è residente in Napoli alla via Gherardo Marone n. 22.

[REDACTED] è coniugata con [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED]; i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni con atto di convenzione matrimoniale rogato dal notaio Paolo Scarnecchia in data 18 aprile 2000, numero 42779/8405 di repertorio, annotato a margine dell'atto di matrimonio in data 29 giugno 2000.

In merito allo stato civile e regime patrimoniale dell'esecutato [REDACTED], in relazione al regime patrimoniale e alla opponibilità ai terzi, lo scrivente fa riferimento alla prima relazione del custode giudiziario avv. Francesca Mele, datata 05/12/2024.

Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Napoli 22/04/2026

L'esperto stimatore

arch. Nunzio Cioffi

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 ISPEZIONI IPOTECARIE

ISPEZIONE SU IMMOBILE

ALLEGATO 2 CERTIFICATI ANAGRAFICI

CERTIFICATO DI RESIDENZA
ESTRATTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 3 TITOLI DI TRASFERIMENTO

ATTO MANGIERI DEL 1972
ATTO SCARNECCHIA DEL 2000
VISURA ATTO SCARNECCHIA DEL 2002
ATTO LAURINI DEL 2026

ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ESTRATTO DI MAPPA
VISURA CATASTALE TERRENO P.LLA 748
VISURA CATASTALE TERRENO P.LLA 405
VISURA CATASTALE IMMOBILE
PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5 RILIEVO GRAFICO

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
DIFFORMITÀ CATASTALI
DIFFORMITÀ EDILIZIE

ALLEGATO 6 RILIEVO FOTOGRAFICO

RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 7 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ACCESSO AGLI ATTI_ACER
ACCESSO AGLI ATTI_ANTIABUSIVISMO
RISCONTRO ANTIABUSIVISMO

ALLEGATO 8 CERTIFICATI REGIONALI

USI CIVICI

ALLEGATO 9 COMPARABILI E DATI OMI

COMPARABILE 1
COMPARABILE 2
COMPARABILE 3
DATI OMI

ALLEGATO 10 TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

PEC
RACCOMANDATA A/R