



**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. GIUSEPPE FIENGO**



**PROCEDURA ESECUTIVA**

PROMOSSA DA  
**ALTEA SPV S.r.l.**  
per essa **Prelios Credit Servicing S.p.A.**



CONTRO  
**sig. XXX**  
**sig.ra XXX**



**R.G. 560/2023**



**PERIZIA IMMOBILIARE**



L'Esperto Stimatore  
arch. Erminia Sicignano

Napoli, li 25 ottobre 2024





**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**SEZIONE XIV CIVILE**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. GIUSEPPE FIENGO**

PROMOSSA DA  
**ALTEA SPV S.r.l.**  
per essa **Prelios Credit Servicing S.p.A.**

CONTRO  
**XXXX**

**R.G. 560/2023**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

La scrivente arch. Erminia Sicignano in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Fiengo nel procedimento indicato in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8940, rassegna la presente:

**PERIZIA IMMOBILIARE**

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

**PREMESSA**

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 21.11.2023 ai nn. 55995/43560, in danno del sig.XXX nato a Ercolano (Na) il XXX e XXX nata a Napoli il XXX per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, è il seguente immobile sito in Portici, alla via Madonelle n.19/bis – Rione Sapia – Parco Sereno e precisamente:

- Appartamento al terzo piano, scala A, int.7 composto da soggiorno doppio, cucina, tre camere ed un bagno, in NCEU del Comune di Portici - foglio 8 - p.lla 198 - sub. 7 - cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7 vani - Superficie catastale 126 mq (Totale escluse aree scoperte 124 mq) - Rendita 632,66 - Indirizzo catastale via Madonelle n.19/B – piano 3 – scala A – int.7.

Si rappresenta che gli esecutati risultano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della

certificazione notarile redatta in data 22.11.2023 dal Notaio dr.ssa Giulia Barbagallo, nella quale si dà atto della provenienza in capo agli esecutati, della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e si certificano le formalità pregiudizievoli.

L'Esperto, al fine di individuare univocamente l'immobile pignorato, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale, mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 4) ed i titoli di provenienza (cfr. Allegato 5).

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati acquisito dalla scrivente, si evince che gli esecutati sono tra loro coniugati in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 6).

**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.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Formazione del Lotto

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche tipologiche e morfologiche, la presenza di unico accesso dal vano scala, le caratteristiche distributive dell'immobile, la non comoda divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

**APPARTAMENTO** in Portici, alla via Madonelle 19/bis, – Rione Sapiro – Parco Sereno, al terzo piano, Fabbricato A - scala A, int.7, con accesso dalla porta ubicata in fondo al disimpegno comune accessibile dal ballatoio, composto da soggiorno doppio, cucina, tre camere ed un bagno, in NCEU del Comune di Portici - foglio 8 - p.la 198 - sub. 7.

#### Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà, corrispondente a quello in titolarità agli esecutati in virtù di atto di compravendita per Notaio dr. Michele Nastri del 11.7.2000 rep. 2288 raccolta 1018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.7.2000, ai nn. 24320/17179 (cfr. Allegato 5 - doc. 1).

L'atto di provenienza a favore degli esecutati coincide con il primo titolo a carattere traslativo antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

#### Dati catastali attuali

L'immobile pignorato corrispondente al LOTTO UNICO è identificato al N.C.E.U. del comune di Portici come di seguito:

- NCEU del Comune di Portici - foglio 8 - p.la 198 - sub. 7 - cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7 vani - Superficie catastale 126 mq (Totale escluse aree scoperte 124 mq) - Rendita 632,66 - Indirizzo catastale via Madonelle n.19/B – piano 3 – scala A – int.7, intestato a XXX nato a Ercolano (Na) il XXX in regime di

comunione dei beni con XXX e XXX nata a Napoli il XXX in regime di comunione dei beni con XXX, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.

Gli intestatari catastali coincidono con gli esegutati.

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

#### Confronto tra stato dei luoghi e documentazione catastale

L'Esperto ha effettuato il confronto tra la mappa terreni e la ripresa satellitare dal quale emerge che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale (cfr. Allegato 3 doc.4).



Sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale attuale

#### Confini

Il compendio pignorato confina a nord con vano scala e cortile, a sud con cortile, ad est con vano scala ed immobile di proprietà aliena int. 8, ad ovest con cortile.

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

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **LOTTO UNICO**

L'immobile pignorato è ubicato in Portici, alla via Madonelle n.19/bis, Rione Sapio, all'interno del Parco Sereno, in una zona periferica della città, nelle immediate vicinanze dello svincolo dell'autostrada A/3, nei pressi di via della Salute e via Nuova Bellavista, in una zona a prevalente destinazione residenziale non servita bene dalla viabilità pubblica su gomma e non servita dalla viabilità pubblica su ferro.

L'appartamento è ubicato al terzo piano, all' int. 7 della scala A, Fabbricato A, in un fabbricato oggetto di lavori di ristrutturazione e dotato di ascensore, con accesso dalla porta ubicata in fondo al disimpegno comune accessibile dal ballatoio.



Foto n.1 - Viale di accesso al Parco Sessano



Foto n.3 - Viale di accesso al Parco Sessano



Foto n.5 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n.7 - Accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n.9 - Vano scala - pianerottolo al terzo piano



Foto n.2 - Viale di accesso al Parco Sessano



Foto n.4 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n.6 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

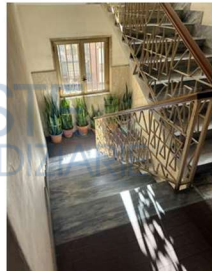


Foto n.8 - Vano scala



Foto n.10 - Vano scala - disimpegno comune

#### Estratto del repertorio fotografico

Il cespite ha ingresso in un soggiorno doppio dotato di due finestre, che disimpegna la zona notte e servizi e la cucina.



Foto n.11 - Vano scala - accesso all'immobile pignorato dal disimpegno comune

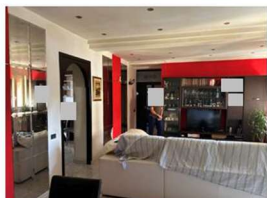


Foto n.13 - Soggiorno



Foto n.15 - Soggiorno



Foto n.17 - Soggiorno



Foto n.19 - Soggiorno



Foto n.12 - Soggiorno



Foto n.14 - Soggiorno



Foto n.16 - Soggiorno



Foto n.18 - Soggiorno



Foto n.20 - Disimpegno n.1

#### Estratto del repertorio fotografico

Dal soggiorno, attraverso un primo disimpegno, si accede alla cucina dotata di un balconcino che prospetta sul cortile, ad una delle tre camere dotata di una finestra e ad un piccolo ripostiglio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto n.21 - Disimpegno n.1

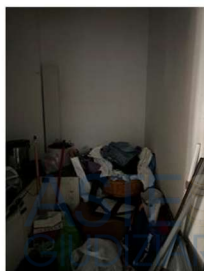


Foto n.23 - Ripostiglio



Foto n.25 - Camera n.1



Foto n.27 - Camera n.1



Foto n.29 - Cucina



Foto n.22 - Ripostiglio



Foto n.24 - Camera n.1



Foto n.26 - Camera n.1



Foto n.28 - Camera n.1



Foto n.30 - Cucina

## Estratto del repertorio fotografico



Foto n.31 - Cucina



Foto n.33 - Cucina



Foto n.35 - Balcone



Foto n.32 - Cucina

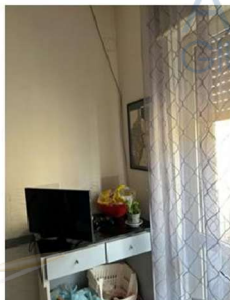


Foto n.34 - Cucina



Foto n.36 - Balcone

## Estratto del repertorio fotografico

Ancora dal soggiorno, attraverso un secondo disimpegno, si ha accesso alle altre due camere dell'immobile, entrambe dotate di una finestra ed all'unico bagno dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno e servito da una finestra.



Foto n.37 - Disimpegno



Foto n.39 - Camera n.2



Foto n.41 - Camera n.2



Foto n.43 - Camera n.2 - verso il disimpegno



Foto n.45 - Camera n.3



Foto n.38 - Camera n.2



Foto n.40 - Camera n.2



Foto n.42 - Camera n.2



Foto n.44 - Camera n.2 - sportiglio



Foto n.46 - Camera n.3

## Estratto del repertorio fotografico



Foto n.47 - Camera n.3



Foto n.49 - Bagno



Foto n.51 - Bagno



Foto n.53 - Bagno



Foto n.55 - Bagno



Foto n.48 - Camera n.3



Foto n.50 - Bagno

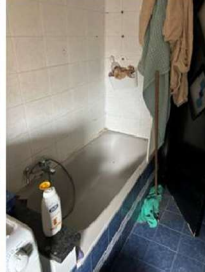


Foto n.52 - Bagno



Foto n.54 - Bagno



Foto n.56 - Bagno

## Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in carenti condizioni di manutenzione, con evidenti macchie di umidità e muffa in molti ambienti, con finiture ormai datate e carenti nella manutenzione ed in particolare nel soggiorno, si è rinvenuta un'ampia zona a parete interessata da segni di infiltrazioni e fori praticati per effettuare saggi alla muratura, al cassonetto a ridosso del pilastro ed alla controsoffittatura. Le porte interne sono di vecchia fattura e logorate, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con tapparelle leggere, gli impianti elettrici ed idrici e l'impianto di riscaldamento sono ormai vetusti e non a norma.

L'immobile è privo di attestato di prestazione che può essere acquisito ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

Riguardo alle utenze, si rappresenta che quella relativa all'acqua è condominiale e l'importo dovuto per il consumo, viene corrisposta mediante bollette che vengono emesse dall'amministratore di Condominio.

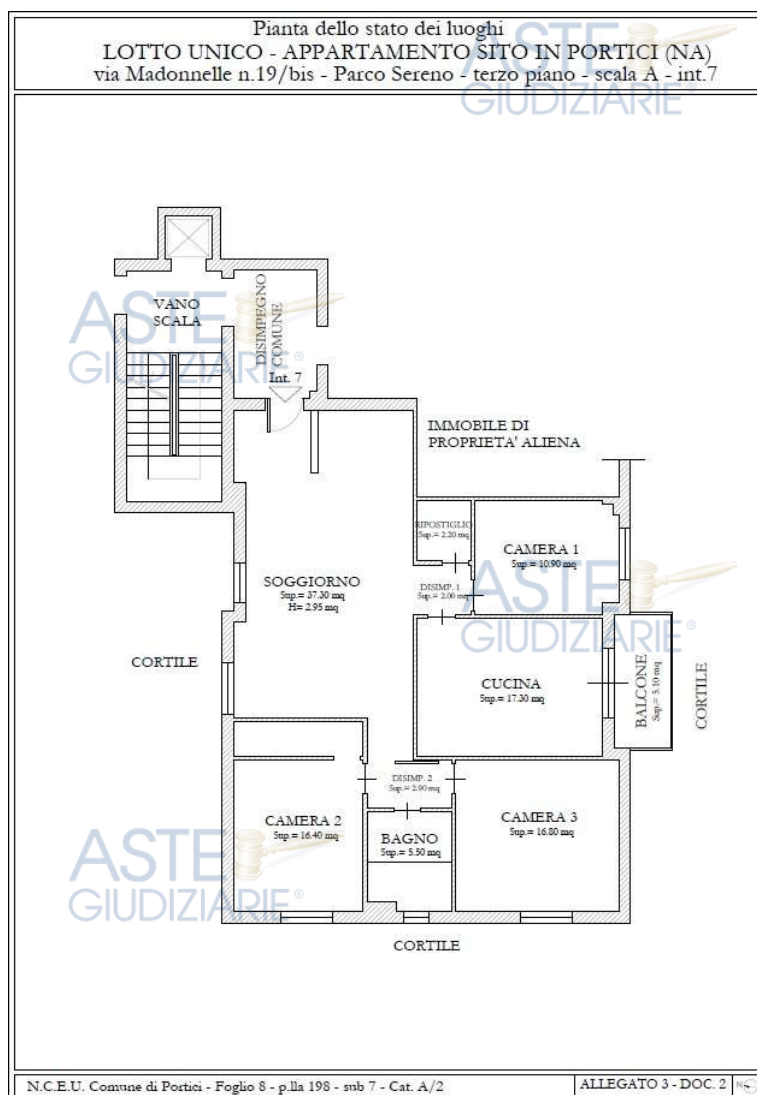
Con delibera del 04/12/2014 il Condominio ha deliberato l'assegnazione di posti auto a rotazione.

### Consistenza immobiliare

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

DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiungibile
Soggiorno	3	Residenziale	37.30 mq	1	37.30 mq
Cucina	3	Residenziale	17.30 mq	1	17.30 mq
Camera n. 1	3	Residenziale	10.90 mq	1	10.90 mq
Camera n. 2	3	Residenziale	16.40 mq	1	16.40 mq
Camera n.3	3	Residenziale	16.80 mq	1	16.80 mq
Bagno	3	Residenziale	5.50 mq	1	5.50 mq
Disimpegno n.1	3	Residenziale	2.00 mq	1	2.00 mq
Disimpegno n.2	3	Residenziale	2.90 mq	1	2.90 mq
Ripostiglio	3	Residenziale	2.20 mq	1	2.20 mq
<b>Tot. sup. netta</b>			<b>111.30 mq</b>		
Balcone n.	3	Balcone	5.10 mq	0.25	1.30 mq

Per una superficie netta calpestabile arrotondata dell'appartamento pari a 111.00 mq ed una superficie del balcone pari a 5.10 mq. La superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 128.00 mq.



Rilievo stato dei luoghi

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **128.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- ✓ superficie lorda dell'abitazione pari a **127.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a  $5.10 \text{ mq} \times 0.25 = 1.30 \text{ mq}$ .

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate 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

L'immobile pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune di Portici come di seguito:

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Foglio 8 - p.lla 198 - sub. 7 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale 126 mq (Totale escluse aree scoperte 124 mq) - Rendita 632,66 - Indirizzo catastale via Madonelle n.19/B - piano 3 - scala A - int.7, intestato a XXX nato a Ercolano (Na) il XXX in regime di comunione dei beni con XXX e XXX nata a Napoli il XXX in regime di comunione dei beni con XXXX, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.

Il cespite, a partire dall'impianto meccanografico del 30.6.1987, non ha subito variazioni quanto a foglio, p.lla e sub (cfr. Allegato 2 - doc. 1).

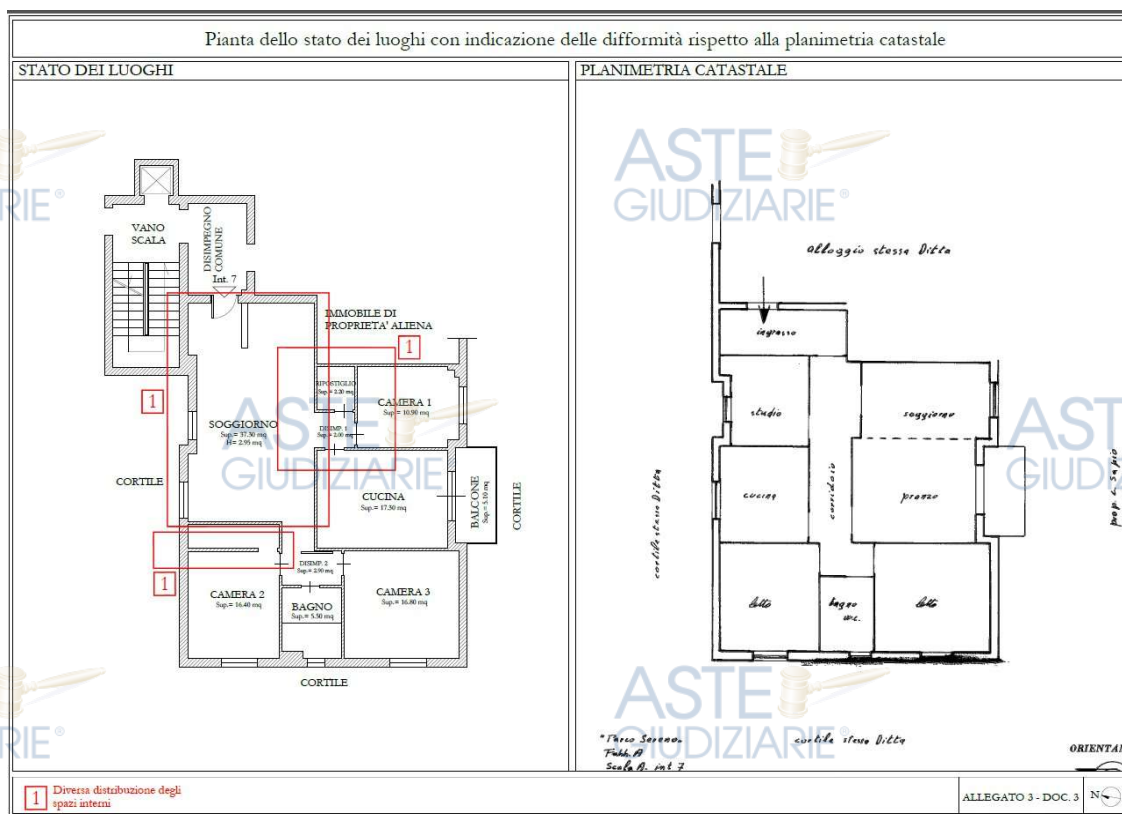
#### Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota trascrizione coincidono con quelli indicati nel titolo di provenienza a favore degli esecutati, coincidente con il titolo ultraventennale, e con quelli derivanti dalle risultanze catastali.

#### Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per la seguente difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni.



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nella risposta al successivo quesito 6), sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

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

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

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

**PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;**

**LOTTO n. 2 : ecc.**

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

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

**LOTTO UNICO – quota di 1/1 del diritto di proprietà**

**SCHEMA SINTETICA**

**APPARTAMENTO** in Portici, alla via Madonelle 19/bis, – Rione Sapio – Parco Sereno, al terzo piano, Fabbricato A - scala A, int.7, con ingresso dalla prima porta sulla destra del disimpegno condominiale accessibile dal ballatoio, composto da soggiorno doppio, cucina, tre camere ed un bagno. L'appartamento è ubicato al terzo piano, int. 7 della scala A, in un fabbricato oggetto di lavori di ristrutturazione e dotato di ascensore, con accesso dalla porta ubicata in fondo al disimpegno comune accessibile a sinistra salendo le scale. L'immobile pignorato è ubicato in Portici, alla via Madonelle n.19/bis, all'interno del Parco Sereno, in

una zona periferica della città, nelle immediate vicinanze dello svincolo dell'autostrada A/3, nei pressi di via della Salute e via Nuova Bellavista, in una zona a prevalente destinazione residenziale non servita bene dalla viabilità pubblica su gomma e non servita dalla viabilità pubblica su ferro.

L'immobile è privo di attestato di prestazione, gli impianti elettrico ed idrico sono di vecchia fattura e non a norma, riguardo alle utenze, si rappresenta che quella relativa all'acqua è condominiale e l'importo dovuto per il consumo, viene corrisposta mediante bollette che vengono emesse dall'amministratore di Condominio.

Con delibera del 04/12/2014 il Condominio ha deliberato l'assegnazione di posti auto a rotazione.

L'immobile pignorato corrispondente al LOTTO UNICO, è identificato al N.C.E.U. del comune di Portici come di seguito:

Foglio 8 - p.lla 198 - sub. 7 - cat. A/2 - Classe 6 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale 126 mq (Totale escluse aree scoperte 124 mq) - Rendita 632,66 - Indirizzo catastale via Madonelle n.19/B - piano 3 - scala A - int.7.

Il compendio pignorato confina a nord con vano scala e cortile, a sud con cortile, ad est con vano scala ed immobile di proprietà aliena int. 8, ad ovest con cortile.

La superficie netta calpestabile arrotondata dell'appartamento è pari a 111.00 mq, la superficie del balcone pari a 5.10 mq e la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 128.00 mq.

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie catastali per la seguente difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

1) Diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

Con D.M. del 4.10.1961 l'intero territorio del Comune di Portici, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 26.6.1939 n. 1497 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte Terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42/04.

Il Comune di Portici ricade inoltre nel Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 4.7.2002 la particella n.198 del foglio 8 del Comune di Portici ricade in zona S.I. (Norme per

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le zone sature interne). Con delibera del consiglio comunale n. 83 del 28.12.2021 è stato approvato il PUC in cui nella tavola P3.2 - Tavola di sistemi insediativi - la particella n. 198 il foglio 8 ricade:

- nella città consolidata di cui all'art. 31 delle NTA;
- nella tavola P3.4 - sintesi dei sistemi e reti, tabella di comparazione allegata alle NTS del PUC - confronto tra le componenti dei sistemi e reti del PUC e zone omogenee del D.M. 1444/68, la particella n. 198 del foglio 8, corrisponde alla zona omogenea B così come definita dal D.M. 1448/68.

Il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n. 160 del 23.4.1964 e successiva proroga con Licenza edilizia n. 1164/UT del 1.9.1966 ed in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Portici, l'Ente attesta che in ordine al titolo abilitativo originario, per vicissitudini dell'archivio comunale, non è possibile produrre copia né della licenza né dei grafici. L'Ente attesta inoltre che non sono stati rinvenuti estremi di pratiche edilizie riguardanti l'immobile e che dalla consultazione dei database delle richieste di condono edilizio per l'immobile pignorato, non risultano presentate richieste di sanatoria ai sensi della normativa vigente. L'Ente attesta ancora che il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato non insiste su area demaniale, che non è gravato da usi civici e che non è interessato da ordini di demolizione né da provvedimenti per violazione della disciplina edilizia relativi all'unità immobiliare pignorata.

Al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale è la planimetria catastale del 23.1.1971 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

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

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previa verifica della conformità dei luoghi alla Licenza edilizia del fabbricato, oggi non reperibile, con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 4.500,00 e previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi non inferiore a € 516,00. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica dell'immobile pignorato,

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

18  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultravventennale

A partire dal 21.11.2023, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 2 - doc.4 e Allegato 5):

**Atto di compravendita a favore degli esecutati**

a rogito del Notaio Michele Nastri del 11.7.2000 repertorio n.2288, raccolta n.1018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 12.7.2000 Registro Generale 24320 Registro Particolare 17179

**a favore**

- XXX nato a Ercolano (Na) il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**contro**

- xxx nato a Napoli il xxx C.F. xxx per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- xxx nata a Napoli il xxx C.F. xxxx per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**Immobili:** abitazione in Portici alla via Maddonelle in NCEU del comune di Portici foglio 8 p.lla 198 sub 7 piano 3.

**NOTE**

Nell'atto si legge *“La vendita comprende ogni connesso diritto, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, determinate dall'art. 1117 c.c., dal titolo di provenienza di cui in prosieguo e dal Regolamento di Condominio depositato, con le tabelle millesimali, negli atti del notaio Alberto Vitolo, con verbale in data 2 agosto 1972, registrato in Napoli il 21 agosto 1972 al n. 16910, trascritto il 8 febbraio 1973 ai numeri 9977/8866... in particolare per la determinazione delle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso e per i diritti riservati alla società costruttrice dello stesso”*.

Dalla trascrizione dell'atto a favore dei danti causa degli esecutati inoltre, si legge *“La vendita è altresì comprensiva delle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero parco Sereno compreso il pertinenziale viale di accesso al detto parco e il locale caldaia. La società venditrice si riserva espressamente la proprietà dei elastici solari e terrazze di copertura del fabbricato, con diritto di sopraelevare senza corrispondere alcuna indennità, nonché la proprietà del cantinato, e si riserva di cedere gratuitamente al condominio o a terzi, tutti o parte dei lastrici solari e terrazze di cui sopra; pertanto, ove venga presentato*

*ordine del giorno in tal senso dall'assemblea condominiale, gli acquirenti si obbligano a prestare il proprio consenso".*

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 7).

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."*

Indicherà altresì:

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

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

**Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.**

**Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di**

**seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e

seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Come da attestazione ricevuta dall'UTC del comune di Portici (cfr. Allegato 1 – doc.2):

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con D.M. del 4.10.1961 l'intero territorio del Comune di Portici, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 26.6.1939 n. 1497 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte Terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42/04;

il Comune di Portici ricade inoltre nel Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 4.7.2002 la particella n.198 del foglio 8 del Comune di Portici ricade in zona S.I. (Norme per le zone sature interne).

Con delibera del consiglio comunale n. 83 del 28.12.2021 è stato approvato il PUC in cui nella tavola P3.2 - Tavola di sistemi insediativi - la particella n. 198 il foglio 8 ricade:

- nella città consolidata di cui all'art. 31 delle NTA;
- nella tavola P3.4 - sintesi dei sistemi e reti, tabella di comparazione allegata alle NTS del PUC - confronto tra le componenti dei sistemi e reti del PUC e zone omogenee del D.M. 1444/68, la particella n. 198 del foglio 8, corrisponde alla zona omogenea B così come definita dal D.M. 1448/68.

#### Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura dei titoli di provenienza, si è appreso che il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n. 160 del 23.4.1964 e successiva proroga con Licenza edilizia n. 1164/UT del 1.9.1966.

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Portici, l'Ente attesta che in ordine al titolo abilitativo originario, per vicissitudini dell'archivio comunale, non è possibile produrre copia né della licenza né dei grafici (cfr. Allegato 1 - doc.2). L'Ente attesta inoltre che non sono stati rinvenuti estremi di pratiche edilizie riguardanti l'immobile e che dalla consultazione dei database delle richieste di condono edilizio per l'immobile pignorato, non risultano presentate richieste di sanatoria ai sensi della normativa vigente (cfr. Allegato 1 - doc.2).

L'Ente attesta ancora che il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato non insiste su area demaniale, che non è gravato da usi civici e che non è interessato da ordini di demolizione né da provvedimenti per violazione della disciplina edilizia relativi all'unità immobiliare pignorata.

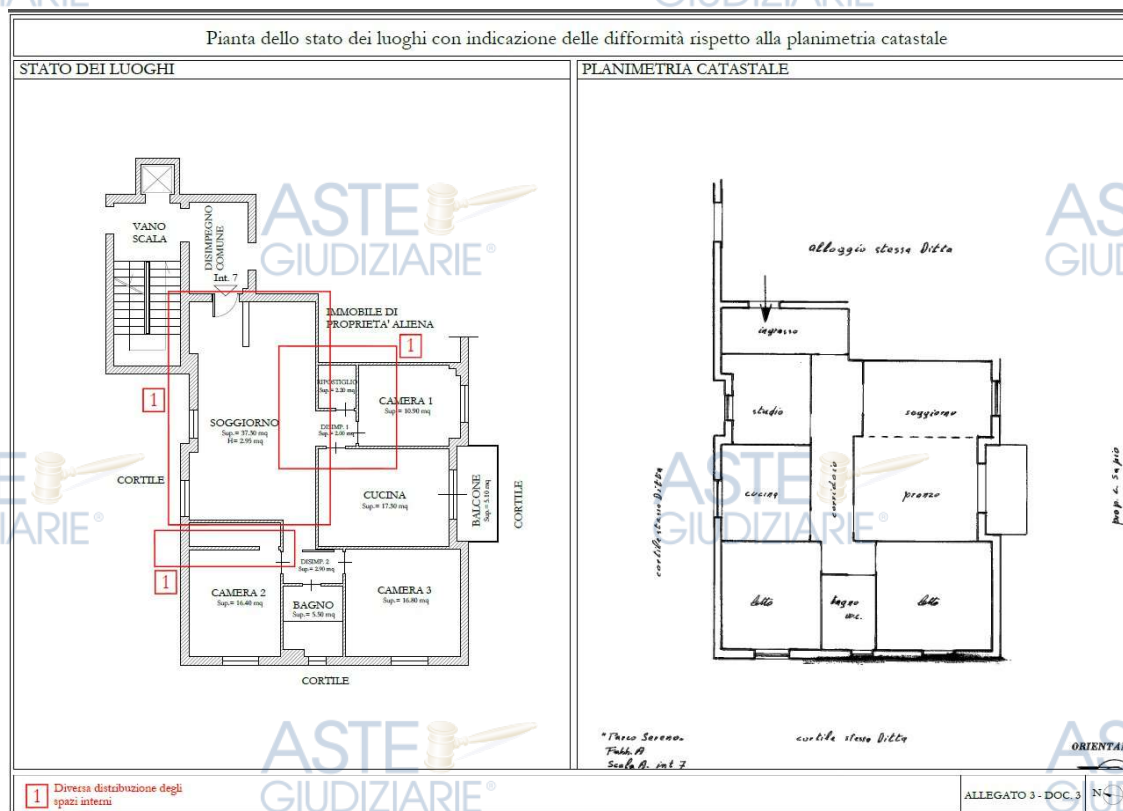
Al fine di verificare la presenza di eventuali difformità, ad oggi, l'unico grafico con il quale è possibile confrontare lo stato dei luoghi attuale è la planimetria catastale del 23.1.1971 che, sebbene priva di valenza urbanistica, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

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

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Diversa distribuzione degli spazi interni.



### Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

La difformità può essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previa verifica della conformità dei luoghi alla Licenza edilizia del fabbricato, oggi non reperibile, con un costo prevedibile forfettario, pari almeno a € 4.500,00 e previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi non inferiore a € 516,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile, come verificato in sede di accesso unitamente al custode giudiziario, è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

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

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

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto

procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 2 – doc. 4)

#### **Iscrizione**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 6.8.2008 Registro Generale 44448 Registro

Particolare 9051 nascente da atto a rogito del Notaio Bonadies Giulio del 31.7.2008  
repertorio 24029/5023

**Capitale:** € 122.000,00

**Somma iscritta:** € 183.000,00

**Durata:** 29 anni

**a favore** UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma C.F. 06978161005  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro**

- XXX nato a Ercolano (Na) il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**Immobili:** abitazione in Portici alla via Madonnelle in NCEU del comune di Portici Foglio 8  
p.lla 198 sub 7 piano 3 scala A int.7.

#### Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte  
d'Appello di Napoli del 23.10.2023, repertorio 18491 trascritto presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Napoli 2 il 21.11.2023 Registro Generale 55995 Registro Particolare 143560

**a favore** ALTEA SPV SRL con sede in Milano C.F.12398590963 per il diritto di proprietà  
per la quota di 1/1

**contro**

- XXX nato a Ercolano (Na) il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- XXX nata a Napoli il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

**Immobili:** abitazione in Portici alla via Madonnelle in NCEU del comune di Portici Foglio 8  
p.lla 198 sub 7 piano 3 scala A int.7.

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

Per i vincoli urbanistici e le difformità urbanistiche si rimanda alla risposta al quesito 6).

Per i vincoli condominiali si rimanda alla risposta al quesito 11) ed al regolamento di  
condominio a cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 7).

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

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

28

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

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che il compendio pignorato non è compreso in fabbricati del patrimonio del Demanio. Come da attestazione ricevuta dall'UTC del comune di Portici, il fabbricato in cui è ubicato il cespite pignorato non insiste su area demaniale.

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

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

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

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

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

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

**Il cespite non è gravato da usi civici coma da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici per la Campania ed il Molise del 5.3.1928.**

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

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

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

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'Amministratore di Condominio (cfr. Allegato 1 – doc 1), lo stesso attesta quanto segue:

- TABELLA DI PROPRIETA' DEL FABBRICATO A - 41,18 mill.;
- TABELLA SCALA A - FABBRICATO A - 72,26 mill.;
- TABELLA ASCENSORE 73,28 mill.;
- TABELLA PARTI COMUNI FABBRICATO A + B - 21,89 mill.;
- ad oggi risultano approvati i rendiconti consuntivi presentati al 31/05/2023 e il saldo dovuto per quote ordinarie e straordinarie come da bilanci approvati al 31/05/2023 è pari ad €. 3.982,27;
- Sono altresì dovute per il prosieguo della gestione le seguenti quote ordinarie e straordinarie:
  - Quote a saldo gestione ordinaria anno 2023 = €. 574,80;
  - Bollette emesse acqua anno 2023 (1° + 2° + 3° + 4° trimestre) = €. 408,64;
  - Quota straordinaria incarico CTP Arch. xxx relativo al giudizio promosso dal Sig. xxx contro il Condominio = €. 18,50;
  - Quota straordinaria progettazione muro crollato redatta dall'Arch. xxx = €. 28,91;
  - Quote a saldo gestione ordinaria anno 2024 = €. 862;
  - Quota straordinaria emessa per saldo spese giudiziali dovute per causa promossa dal Sig. xxx contro il Condominio = €. 209,24;
  - Fondo cassa istituito per ricostruzione muro crollato = €. 222,38;
  - Bollette emesse acqua anno 2024 (1° + 2° + 3° trimestre) = €. 381,04.

L'Amministratore riferisce ancora che:

- il condominio Parco Sereno vanta nei confronti dei sig.ri XXX un credito pari all'importo di €. 2.232,25 in virtù del decreto ingiuntivo n. 479/06 notificato in data 07/12/2006, titolo esecutivo rilasciato in forma esecutiva in data 02/07/2007;
- il Condominio Parco Sereno deliberava in data 29/06/2021 l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al Fabbricato A del Condominio Parco Sereno, ove è ubicato l'immobile di proprietà dei Sig.ri XXX, e veniva sottoscritto con la ditta xxx contratto di appalto in data 23/11/2022. A fronte del predetto contratto, il Condominio Parco Sereno si impegnava al versamento di un acconto pari al 15%

dell'importo totale ed al versamento di un ulteriore acconto del 40% in 18 rate mensili. Il saldo, infine, da versarsi in ulteriori 18 rate mensili, dopo la fine di lavori ed approvazione della contabilità finale, redatta dalla direzione dei lavori. Si impegnava altresì al pagamento delle competenze tecnico - professionali. Il Condominio, ad oggi, è quindi creditore nei confronti dei Sig.ri XXX, in ragione di quanto esposto, di un'ulteriore somma pari ad €. 4.494,06 per rate scadute e non versate dell'importo di €.249,67 cadauna (18 rate). Si rappresenta altresì che i lavori non sono terminati e che non si è ancora discusso ed approvato lo stato finale dei lavori dal quale scaturirà l'importo totale definitivo dovuto ed ulteriori 18 rate a saldo. Si precisa, in ogni caso, che per i lavori appaltati, allo stato attuale, salvo presentazione della contabilità finale dei lavori, l'importo totale dovuto, comprensivo delle spese tecniche, è pari ad €. 10.251,87. Da tale importo si deve tener conto del versamento dell'acconto eseguito dal Sig. XXX per un importo di €. 1.430,19. Residua quindi un totale a saldo di €. 8.821,67 salvo, si ripete, contabilità finale dei lavori da presentare ed approvare,

- ad oggi pende presso il Giudice di Pace di Napoli proceduta monitoria – R.G. n. 7823/2024 – Dott. xxx – per un importo totale di €. 8.396,75;
- il Condominio Parco Sereno ha già deliberato l'incarico ad un tecnico per la redazione della progettazione di un muro di cemento armato da realizzarsi all'ingresso del Condominio Parco Sereno e che seguirà nel giro di pochi mesi una delibera di approvazione dei lavori a farsi e affidamento dell'appalto ad una ditta
- il Condominio Parco Sereno è proprietario di una unità immobiliare, la ex casa del portiere, identificata al catasto del Comune di Portici al foglio 8, particella 198, sub 2, classe 6, cat. A/2 – piano primo – interno 2, oggi locata per uso commerciale allo studio legale xxx. Sul punto si precisa che il canone di locazione annuo è pattuito in €. 5.400,00 oltre rivalutazione ISTAT. La scadenza della locazione è fissata al 31/08/2028;
- al momento non vi sono cause in corso e non vi sono diffide del Comune di Portici;
- con delibera del 04/12/2014 il Condominio ha deliberato l'assegnazione dei posti auto e ci si riserva di comunicare la posizione successivamente in quanto i posti auto ruotano.

L'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli e nel regolamento di condominio cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 7).

#### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

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

Il metodo MCA è composto da:

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

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

*Determinazione di Sc*

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del compendio pignorato è pari, arrotondata, come sopra determinata a **128.00 mq.**

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

#### Determinazione di Pm

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

I dati emersi sono i seguenti:

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

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

Indagini dirette:

valore medio € 2.000,00

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

#### Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento - Via Madonnelle - 90 mq	€ 179 000,00	€ 152 150,00	€ 1 690,56	€ 1 988,89
N.2- Appartamento - Via Poli - 88 mq	€ 295 000,00	€ 250 750,00	€ 2 849,43	€ 3 352,27
N.3- Appartamento - Via Ascione - 125 mq	€ 390 000,00	€ 331 500,00	€ 2 652,00	€ 3 120,00
N.4- Appartamento - Via Verdi - 90 mq	€ 209 000,00	€ 177 650,00	€ 1 973,89	€ 2 322,22
N.5- Appartamento - Via Rossini - 115 mq	€ 279 000,00	€ 237 150,00	€ 2 062,17	€ 2 426,09
Valori medi			€ 2 245,61	€ 2 641,89

La ricerca delle offerte in vendita di immobili siti nello stesso segmento di mercato, evidenzia valori unitari medi di 2.200,00/mq (sul prezzo di realizzo) e di 2.600,00/mq (sul prezzo offerto) in linea e confermato con i valori minimi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche dell'immobile in esame attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi, in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche quantitative e qualitative del bene in oggetto.

**ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO**

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

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Venduto - Dicembre 2022 - Zona D5 - 119 mq	€ 192 000,00	€ 1 613,45
N.2- Appartamento Venduto - Maggio 2024 - Zona D5 - 71 mq	€ 135 000,00	€ 1 901,41
N.3- Appartamento Venduto - Gennaio 2024 - Zona D5 - 123 mq	€ 252 325,00	€ 2 051,42
Valori medi unitari		€ 1 855,43

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari a € 1.900,00/mq, valore utilizzato per addivenire al valore di mercato dell'immobile.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	250.750	331.500	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	116	125	128
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	6	1	3
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	2
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	5	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	250.750,00	331.500,00
Data (mesi)	626,88	828,75
Superficie principale (mq)	2.161,64	2.161,64
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		

Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	5.015	6.630
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	250.750,00	331.500,00
Data (mesi)	-7.522,50	-9.945,00
Superficie principale (mq)	25.939,66	6.484,91
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	-15.045	13.260
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	0
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)	5.000,00	
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		-100.000,00
Prezzo corretto	€ 259.122,16	€ 241.299,91

**PREZZO MEDIO UNITARIO**  
**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 1.950,00

€ 250.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

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

- ✓ costi per redazione certificato conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per la redazione attestato di prestazione energetica pari a € 600,00;
- ✓ costi per la presentazione del DOCFA pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazioni urbanistiche pari almeno a € 5.016,00;
- ✓ costi per morosità condominiali quote ordinarie pari a € 2.500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 250.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 500,00 - € 5.016,00 - € 2.500,00 = € 240.884,00$$

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

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

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con particolare riferimento allo stato urbanistico;
- ✓ mancata reperibilità dell'originaria licenza edilizia;
- ✓ presenza di difformità edilizie da ripristinare;
- ✓ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ eventuali difetti, carenze e vizi occulti;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **15%** e quindi pari a:

$$€ 240.884,00 \times 15 \% = € 36.132,60$$

Pertanto il **VALORE A BASED'ASTA** è pari a:

$$V = € 240.884,00 - € 36.132,60 = € 204.751,40$$

ovvero arrotondato a:

$$V_{base \text{ d'asta LOTTO UNICO}} = € 205.000,00$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dall'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati acquisito dalla scrivente, si evince che gli esecutati sono tra loro coniugati in regime di comunione dei beni (cfr. Allegato 6).

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

**Allegato 1 - Corrispondenza**

doc.1 – Corrispondenza Amministratore di condominio

doc.2 – Corrispondenza UTC comune di Portici

**Allegato 2 – Visure catastali**

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

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

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo

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

doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Allegato 4 – Rilievo fotografico**

**Allegato 5 - Titoli di acquisto**

doc.1 – Atto di compravendita a favore dei debitori Notaio dr. Michele Nastri del 11.7.2000 rep. 2288

**Allegato 6 – Estratto di matrimonio**

**Allegato 7 – Regolamento di condominio**

Con osservanza

Napoli, li 25 ottobre 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Erminia Sicignano

Esperto Stimatore Arch. Erminia Sicignano

39  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009