TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA FABRIZIA FIORE

PROCEDIMENTO n. 353/2021 R.G.E

[redacted] spa

– contro –

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO QUATTORDICI

Compendio staggito:

- **BENE 1 - Appartamento:** Via Aldo Moro n° 55 (catastalmente civ. 23) - scala A - piano 6 - Sant'Antimo (Na)
- **BENE 2 - Garage:** Via Aldo Moro n° 21 (catastalmente civ. 23) - piano S1 -Sant'Antimo (Na)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 353/2021; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore
il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

ha disposto
l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 10 dalla comunicazione del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dott.ssa Fabrizia Fiore ha proceduto, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

- l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

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 ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").
Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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.

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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.
Al riguardo, l'esperto:
- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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.

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.
L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:
1) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *mortis causa***.
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *mortis causa*** (trascrizione di denunzia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.
Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.
In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo.**
Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).
3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.**
Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).
4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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,** indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967**:
i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);
3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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:

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

- 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.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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.

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.).

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**.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, 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.);

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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).

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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 presupposi 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.

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;

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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 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.

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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**.

Il Giudice ha autorizzato l'esperto:

a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

nonché:

b) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

a) OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.05.2023, alle ore 15.30 circa, il sottoscritto effettuava il primo accesso presso il bene 2 (all. 9).

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito quale Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- dott. Francesco Russo quale custode giudiziario;
- arch. [redacted] quale delegato del debitore esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva al cespite oggetto del pignoramento.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del cespite, eseguiva i rilievi metrici e fotografici (all. 1-2).

Il giorno 15.06.2023, alle ore 9.30 circa, il sottoscritto effettuava il primo accesso presso il bene 1 (all. 9).

In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito quale Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.;
- dott. Francesco Russo quale custode giudiziario;
- arch. [redacted] quale delegato del debitore esecutato.

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva al cespite oggetto del pignoramento.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del cespite, eseguiva i rilievi metrici e fotografici (all. 1-2).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

b) CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'ill.mo Giudice dott.ssa Fabrizia Fiore, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso i cespiti pignorati e presso gli uffici competenti, ha provveduto a….:

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

I beni, oggetto della procedura de qua, sono identificati (all. 3):

BENE 1 – **Appartamento:** NCEU comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 76 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 340,86 – via Aldo Moro n° 23 - scala A - piano 6.

BENE 2 - **Garage:** NCEU comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 81, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 46,64 – via Aldo Moro n° 23 - piano S1.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 07.10.2021 ai nn. 48922/36152, per i beni sopra riportati a favore di:

- [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

e contro di:

- [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Il sottoscritto Esperto ha verificato che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- Atto di compravendita, a firma del notaio Pasquale Tufano del 11.06.1973 rep. 75122/9820, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 06.07.1973 ai nn. 21370/18744, in favore di [redacted], nato a Sant'Antimo [redacted], per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà della "*…..striscia di terreno in Sant'Antimo alla località Piccola Starza della superficie di circa mq 424 …. che nel CT è ancora alla Partita 1927 fol. 6 mentre è frazionata con la particella 1090 (ex 261/d) per are 04.24….*", contro S.I.L. - Società Industriale Lane s.p.a., iscritta al n. 435 del Registro delle società dell'anno 1957, e per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà di "*due zone di terreno* rispettivamente della superficie di mq. 2070 circa e di mq. 1925 circa *in Sant'Antimo alla località Piccola Starza, …. che nel CT risultano individuate: partita 1294 fol. 6 particella 259/a are 20.70, particella 260/a are 19.25 …",* contro COVIM - Compravendita Immobili s.p.a., iscritta presso la Sez. Commerciale del Tribunale di Napoli al n. 95 dell'anno 1953 (all. 6).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

L'Esperto evidenzia che nel predetto atto è riportato quanto segue:
Cfr. (all.6)*"... il sig.* [redacted] *rinuncia alla servitù di perpetua di non edificare costituita sulla particella 1088 (ex 261-b) di are 03.82 e sulla contigua particella 1089 (ex 261-c) di ca. 56 in S. Antimo alla località Piccola Starza.... Lo stesso sig.* [redacted] *prende atto e si dichiara soddisfatto della costruzione della strada così come avvenuta sull'ex alveo comunale e di conseguenza rinunzia, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al diritto di passaggio costituito in suo favore ..... Pertanto il sig.* [redacted] *ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo non avranno diritto di passaggio attraverso la villa Capuano per raggiungere la via Roma."*.....

- Atto di compravendita, a firma del notaio Pasquale Tufano del 11.12.1970 rep. 64011/7543, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.01.1971 al n.2367, in favore di [redacted], nato a Sant'Antimo il [redacted], per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà della "*.....vende e trasferisce ... omissis... terreno mq 2.245 in S. Antimo p.lla 261 (ex 261/a) fg. 6 are 22,45....*", contro S.I.L. - Società Industriale Lane s.p.a., iscritta al n. 435 del Registro delle società dell'anno 1957, e per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà di "*vende e trasferisce .... Omissis... due zonette di terreno mq 712 in catasto fg. 6, p.lla 1086 (ex 259/b) per are 04.12; p.lla 1087 (ex 260/b) per are 03.00 ...",* contro COVIM - Compravendita Immobili s.p.a., iscritta presso la Sez. Commerciale del Tribunale di Napoli al n. 95 dell'anno 1953 (all. 6).

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Sant'Antimo, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

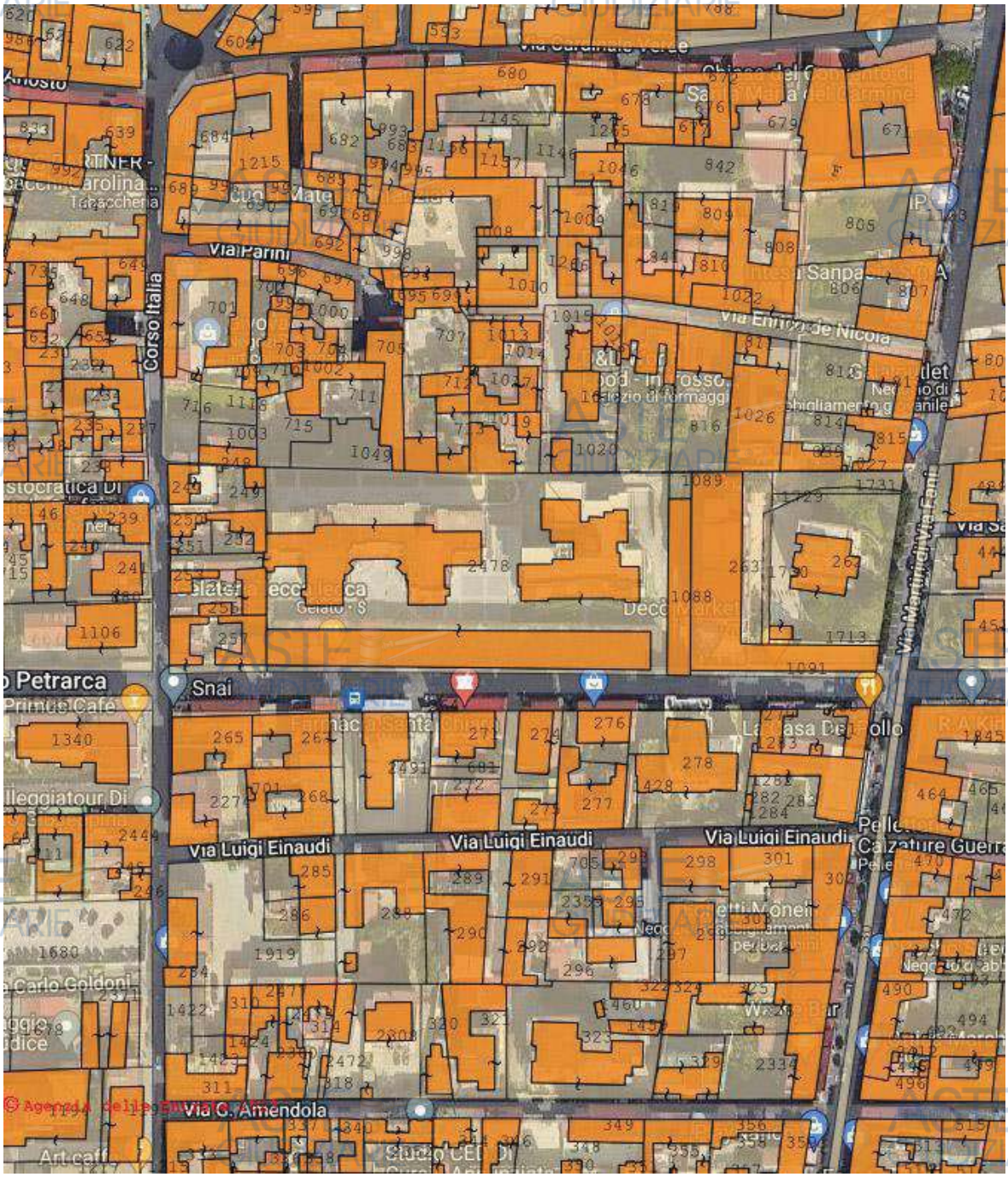
- [redacted], ha contratto matrimonio con [redacted], nel comune di Sant'Antimo in data 08.07.1951.

ANNOTAZIONI: Nessuna

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Sovrapposizione estratto di mappa con foto satellitare



L'esperto ha effettuato, al fine di verificare l'esatta individuazione dei beni, una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa catastale riscontrandone la corrispondenza.

I beni de quibus risultano riportati in mappa al CT del Comune di Sant'Antimo al foglio 6 - p.lla 2478 (all. 10).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

LOTTO QUATTORDICI

BENE 1 – Appartamento: NCEU comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 76 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 340,86 – via Aldo Moro n° 23 - scala A - piano 6.

Il suddetto bene confina a est, in proiezione, con cortile condominiale, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6 part. 2478 sub 5 e a ovest con cassa scale salvo altri.

BENE 2 – Garage: NCEU comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 81, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 46,64 – via Aldo Moro n° 23 - piano S1.

Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 40, a nord con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 103, e a est con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 76 salvo altri.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

LOTTO QUATTORDICI

BENE 1 - Appartamento. L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è ubicata nel Comune di Sant'Antimo (Na) a via Aldo Moro n° 55 (catastalmente civ. 23), scala A, piano 6 – "Parco [redacted]".

Il suddetto bene confina a est, in proiezione, con cortile condominiale, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6 part. 2478 sub 5 e a ovest con cassa scale salvo altri.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da un fabbricato di n.7 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Lo stesso è ubicato, in una zona centrale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione mediocri, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Al bene de quo si accede dalla prima porta, alla sinistra per chi sale le scale condominiali, sul pianerottolo del sesto piano.

Il cespite staggito è composto da: soggiorno/cucina, n. 2 ambienti, n. 2 w.c., corridoio e n. 1 balcone.

La pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione della zona cottura e dei w.c. rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'immobile risulta in mediocri condizioni manutentive.

La superficie totale lorda (commerciale), compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 76 mq, mentre la superficie netta è di circa 66 mq, il balcone misura circa 6 mq. L'altezza interna è pari a h. 2,95 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di certificazione energetica (all. 9).

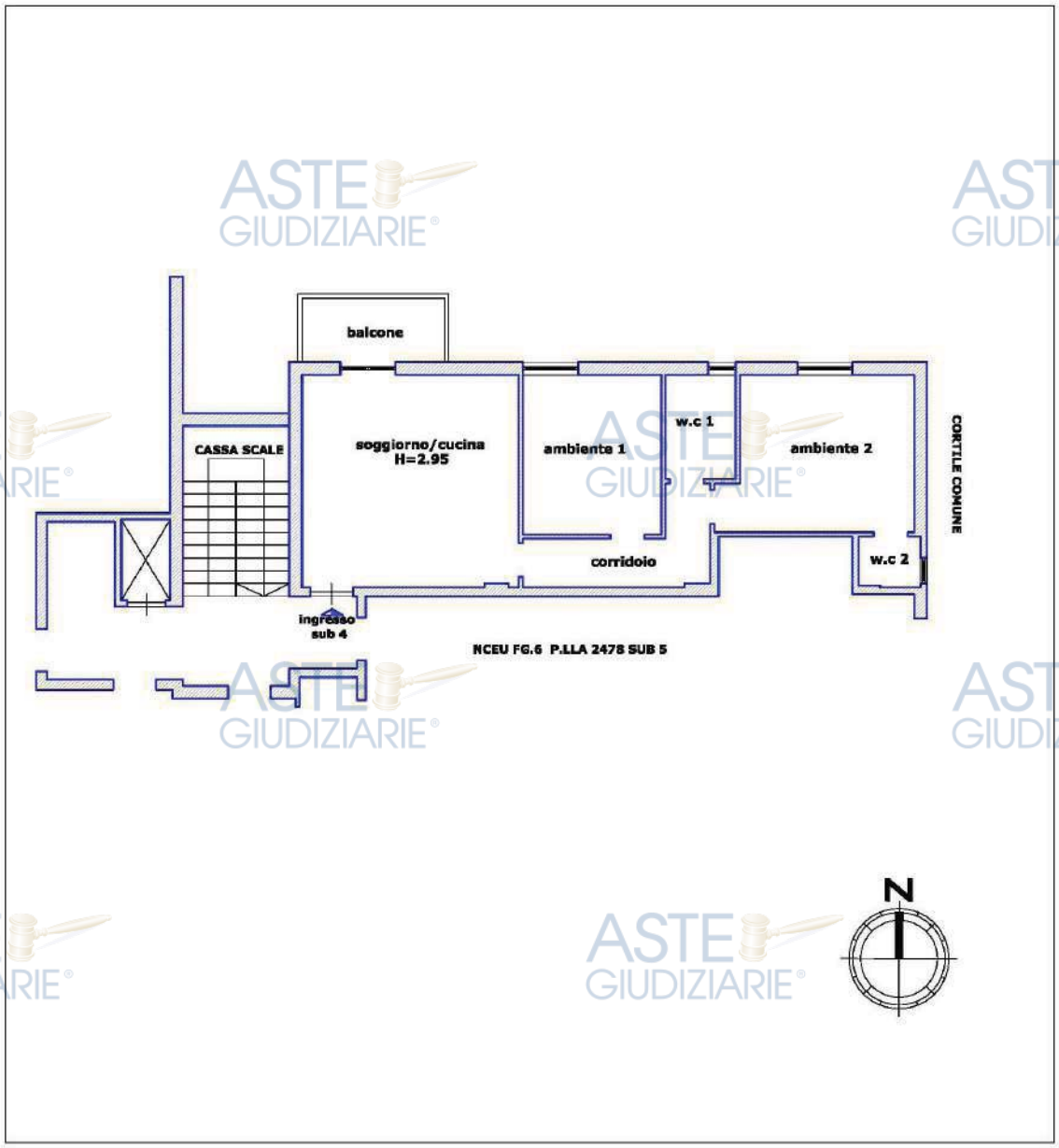
Il costo forfettario della predetta certificazione è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Individuazione ambienti - Bene 1



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Documentazione fotografica - Bene 1

Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 3

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 4

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 5

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 6

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 7

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 8

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

BENE 2 - Garage. L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è ubicata nel Comune di Sant'Antimo (Na) a via Aldo Moro n° 21 (catastalmente civ. 23), piano S1 – "Parco [redacted]".

Il suddetto bene confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 40, a nord con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 103, e a est con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 76 salvo altri.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da un fabbricato di n.7 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Lo stesso è ubicato, in una zona centrale, poco distante dai principali servizi e assi di collegamento.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione mediocri, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene staggito, nello stato di fatto, è composto da un locale box al piano seminterrato che si sviluppa in un unico ambiente.

Al cespite de quo si accede dall'ingresso posto, a nord dello stesso, nell'area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 103. Il bene de quo è chiuso con assi di legno e interdetto da tubi innocenti.

La pavimentazione è in piastrelle, l'ambiente è ingombro di tubi innocenti per anditi e materiale di risulta. Il cespite risulta in pessime condizioni manutentive.

La superficie totale lorda del bene, compreso parte dei muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 23 mq, mentre la superficie netta è di circa 21 mq.

L'altezza interna è pari a h. 3,30 m..

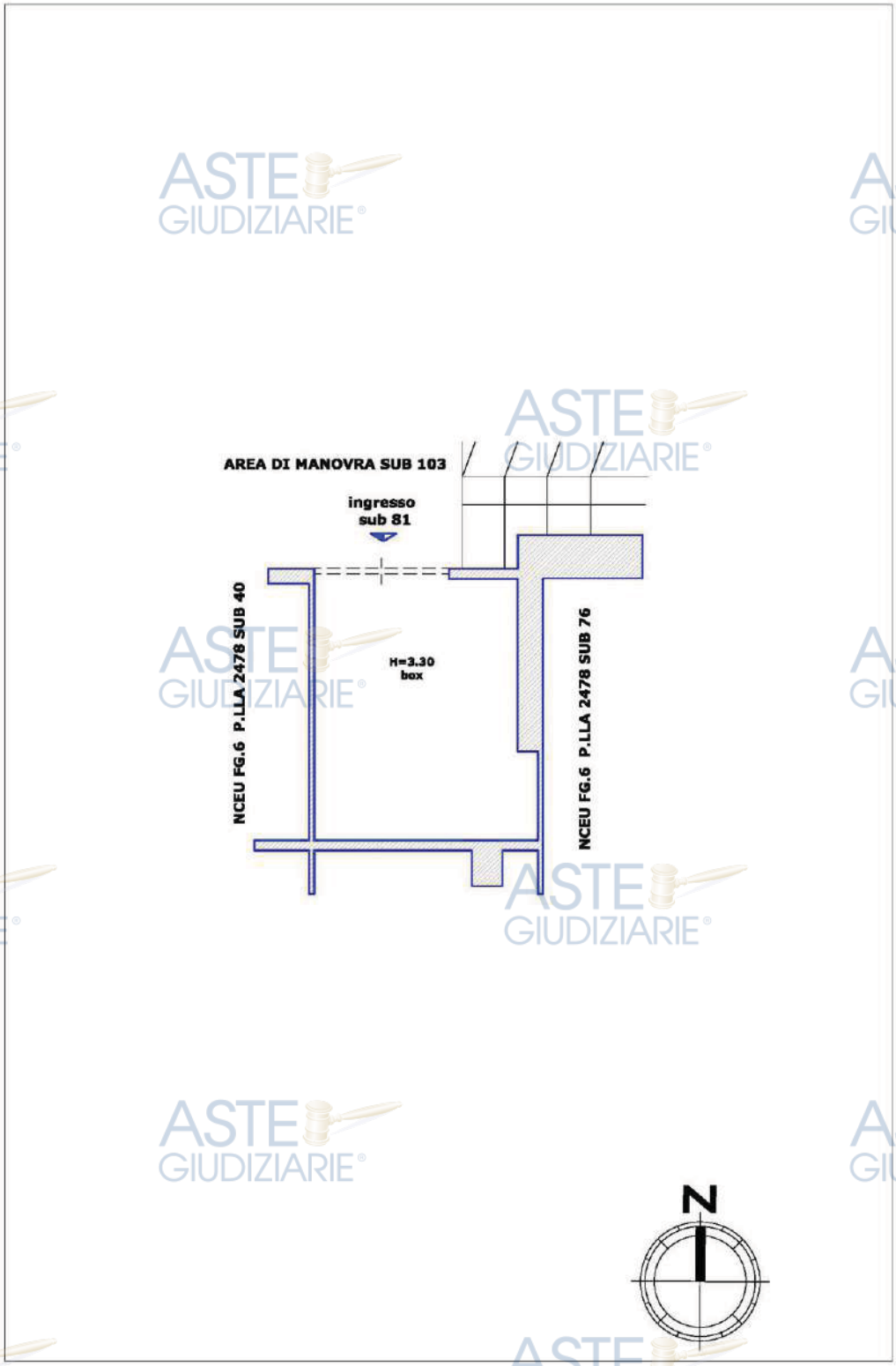
Il bene de quo non è dotato di attestato di prestazione energetica e, il predetto certificato, non risulta obbligatorio per la destinazione catastale assegnata allo stesso (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

Di seguito, per maggiore chiarezza descrittiva, è riportata la rappresentazione grafica del cespite (all. 1):

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Individuazione ambienti - Bene 2



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Documentazione fotografica - Bene 2

Foto 1

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Foto 2

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

LOTTO QUATTORDICI

BENE 1 - Appartamento. Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 76 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 340,86 – via Aldo Moro n° 23 - scala A - piano 6.

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 23.10.2014 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, sub. 4, cat. A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 289,22 – via Aldo Moro n° 23 - scala A - piano 6.
  VARIAZIONE del 23/10/2014 Pratica n. NA0402581 in atti dal 23/10/2014 DIVISIONE - FUSIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 90284.1/2014)
- Dal 06.04.1988 al 23.10.2014 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, sub. 7, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 1,34 – via Aldo Moro - scala A - interno 23 - piano 6.
  SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 06/04/1988 in atti dal 20/07/1998 E CLS PF 98 (n. B3431.2/1988)
- Dal 06.04.1988 al 23.10.2014 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, sub. 8, cat. A/2, classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 1,03 – via Aldo Moro - scala A - interno 24 - piano 6.
  SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 06/04/1988 in atti dal 20/07/1998 E CLS PF 98 (n. B3432.1/1988)
- Dal 30.11.2005 al 23.10.2014 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 9082, sub. 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 – via Aldo Moro - scala A - interno 25 - piano 6.
  VARIAZIONE del 27/11/1985 Pratica n. NA0755380 in atti dal 30/11/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO PROVV. (n. 1142.1/1985)
- Dal 27.11.1985 al 30.11.2005 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al Tipo P, Anno 1981, Protocollo 1142, cat. A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 1,14 – via Aldo Moro - scala A - interno 25 - piano 6.
  COSTITUZIONE del 27/11/1985 in atti dal 31/03/1994 PROGETTO FINALIZZATO E CLASSAMENTO PROT. REG. 594/94. (n. 1195.1/1981)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

- Dal 30.11.2005 al 23.10.2014 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 9083, sub. 5, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90 – via Aldo Moro - scala A - interno 26 - piano 6.
  VARIAZIONE del 27/11/1985 Pratica n. NA0755384 in atti dal 30/11/2005 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO PROVV. (n. 1143.1/1985)
- Dal 27.11.1985 al 30.11.2005 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al Tipo P, Anno 1981, Protocollo 1143, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 1,34 – via Aldo Moro - scala A - interno 26 - piano 6.
  COSTITUZIONE del 27/11/1985 in atti dal 31/03/1994 PROGETTO FINALIZZATO E CLASSAMENTO PROT. REG. 594/94. (n. 1195.1/1981)

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 16.09.2014 ad oggi – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, Ente Urbano, are 76.31.
  Tipo mappale del 16/09/2014 Pratica n. NA0345712 in atti dal 16/09/2014 presentato il 16/09/2014 (n. 345712.2/2014)
  COMPRENDE IL FG. 6 N. 1087, 1090, 259, 260, 261
- Dal 11.12.1970 al 16.09.2014 - identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 1086, Semin arbor, classe 1, are 4.12, R.D. € 10,32, R.A. € 4,15.
  FRAZIONAMENTO del 11/12/1970 in atti dal 30/01/1986 TUFANO P (n. 22879) PARTITA 1294

- Dal 07.11.1974 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 1087, Semin arbor, classe 1, are 3.00, R.D. € 7,51, R.A. € 3,02.
  VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/11/1974 in atti dal 18/02/1976 (n. 174)
  PARTITA 1294

- Dal 11.12.1970 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 1090, Semin arbor, classe 1, are 4.24, R.D. € 10,62, R.A. € 4,27.
  FRAZIONAMENTO del 11/12/1970 in atti dal 30/01/1986 TUFANO P (n. 22879)
  PARTITA 1927

- Dal 30.12.2004 al 16.09.2014 - identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 259, Semin arbor, classe 1, are 20.70, R.D. € 51,85 R.A. € 20,85.
  VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0886260 in atti dal 30/12/2004 (n. 219273.1/2004)
- Dal 02.01.1972 al 30.12.2004 - identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 259, Semin arbor, classe 1, are 24.84, R.D. £ 120.377 R.A. £ 48.399.
  Impianto meccanografico del 02/01/1972
  PARTITA 1927

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

- Dal 30.12.2004 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, Semin arbor, classe 1, are 21.80, R.D. € 54,60 R.A. € 21,95.
  VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0886264 in atti dal 30/12/2004 (n. 219277.1/2004)
- Dal 07.11.1974 al 30.12.2004 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, Semin arbor, classe 1, are 24.80, R.D. £ 120.280 R.A. £ 48.360.
  VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/11/1974 in atti dal 18/02/1976 (n. 174)
  PARTITA 1294
- Dal 02.01.1972 al 07.11.1974 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, Semin arbor, classe 1, are 22.25, R.D. £ 107.913 R.A. £ 43.388.
  Impianto meccanografico del 02/01/1972
  PARTITA 1294

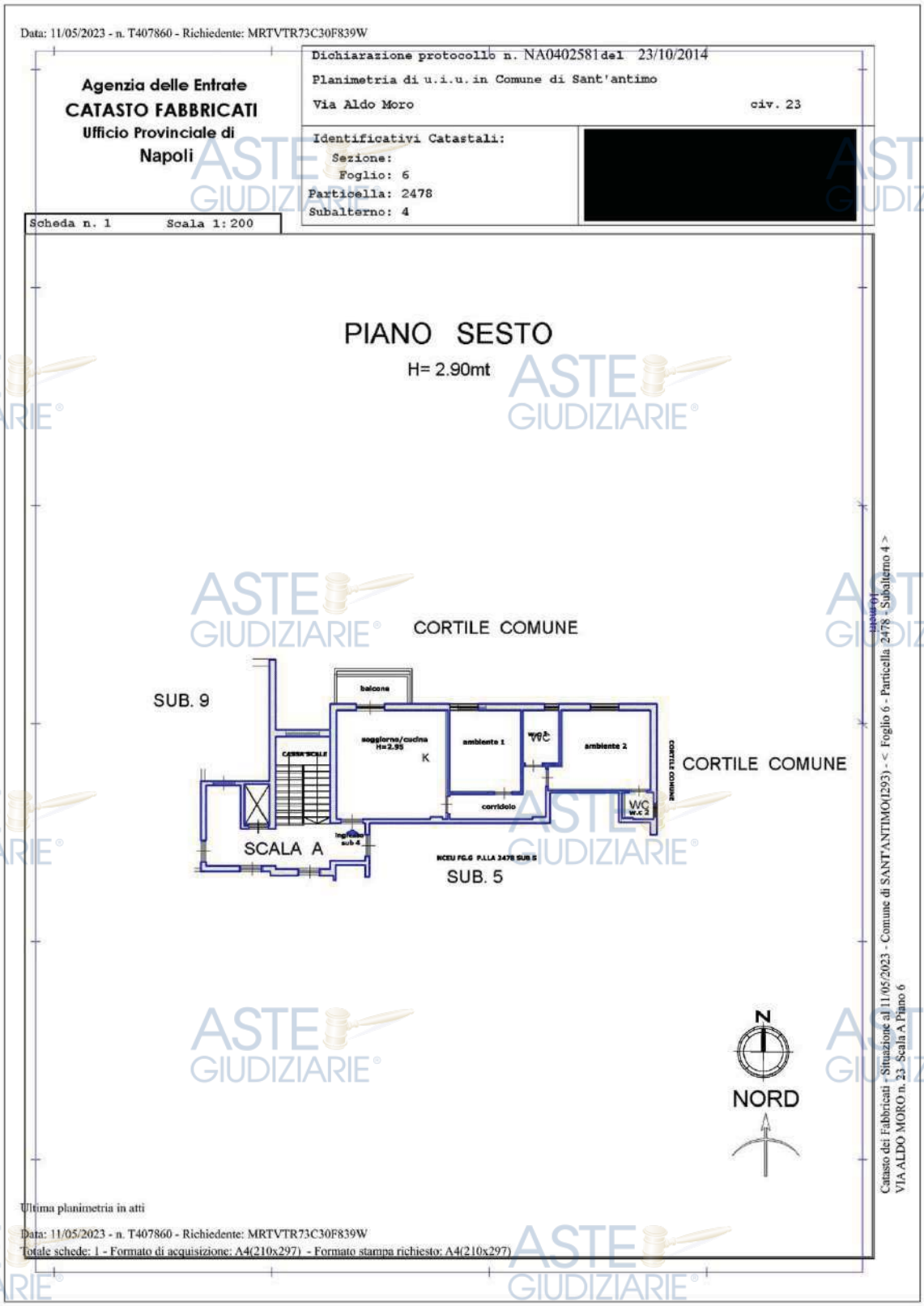
- Dal 30.12.2004 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 261, Semin arbor, classe 1, are 22.45, R.D. € 56,23 R.A. € 22,61.
  VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0886272 in atti dal 30/12/2004 (n. 219282.1/2004)
- Dal 02.01.1972 al 30.12.2004 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 261, Semin arbor, classe 1, are 32.20, R.D. £ 156.170 R.A. £ 62.790.
  Impianto meccanografico del 02/01/1972
  PARTITA 1927

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che per il bene staggito:
- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore dell'esecutato, con le risultanze catastali.
- sussiste la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 1



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

BENE 2 - Garage. Il bene, oggetto della procedura de qua, è identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 81, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 46,64 – via Aldo Moro n° 23 - piano S1.

CRONISTORIA CATASTALE (all. 3)

- Dal 22.10.2015 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, sub 81, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 46,64 – Via Aldo Moro n° 23 - piano S1.
  DIVISIONE del 22/10/2015 Pratica n. NA0419053 in atti dal 22/10/2015 DIVISIONE (n. 181708.1/2015)
- Dal 11.03.2015 al 22.10.2015 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, sub 49, cat. C/6, classe 3, consistenza 214 mq, rendita € 475,24 – Via Aldo Moro n° 23 - piano S1.
  Variazione del 11/03/2015 Pratica n. NA0106521 in atti dal 11/03/2015 FUSIONE - DIVIS - CAMBIO DESTINAZIONE (n. 46100.1/2015)
- Dal 15.02.1993 al 11.03.2015 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, sub 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 3004 mq, rendita € 5.585,15 – Via Aldo Moro - piano S1.
  SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 15/02/1993 in atti dal 12/12/1996 CLASSAMENTO (n. 4284.2/1993)
- Dal 27.11.1985 al 15.02.1993 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, sub 1, cat. C/1, classe 4, consistenza 107 mq, rendita £ 1.883 – Via Aldo Moro - piano T.
  SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/11/1985 in atti dal 12/12/1996 (n. 1195.1/1981)
- Dal 27.11.1981 al 15.02.1993 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, sub 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 3104 mq, rendita £ 22.348 – Via Aldo Moro - piano S1.
  SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 27/11/1985 in atti dal 12/12/1996 (n. 1211.1/1981)
- Dal 24.11.2005 al 11.03.2015 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 9014, sub 25, cat. C/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita € 222,08 – Via Aldo Moro - interno 10 - piano S1.
  VARIAZIONE del 27/11/1981 Pratica n. NA0741395 in atti dal 24/11/2005 ATT. IDEN. CABI 2005 (n. 1214.1/1981)
- Dal 27.11.1983 al 24.11.2005 – identificato al NCEU del Comune di Sant'Antimo al tipo P, anno 1981, Protocollo 1214, cat. C/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita € 0,31 – Via Aldo Moro - piano S1.
  COSTITUZIONE del 27/11/1983 in atti dal 31/03/1994 PROGETTO FINALIZZATO E CLASSAMENTO PROT. REG. 594/94 (n. 1214.1/1981)

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

CRONISTORIA CATASTO TERRENI (all. 10)

- Dal 16.09.2014 ad oggi – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, Ente Urbano, are 76.31.
  Tipo mappale del 16/09/2014 Pratica n. NA0345712 in atti dal 16/09/2014 presentato il 16/09/2014 (n. 345712.2/2014)
  COMPRENDE IL FG. 6 N. 1087, 1090, 259, 260, 261
- Dal 11.12.1970 al 16.09.2014 - identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 1086, Semin arbor, classe 1, are 4.12, R.D. € 10,32, R.A. € 4,15.
  FRAZIONAMENTO del 11/12/1970 in atti dal 30/01/1986 TUFANO P (n. 22879) PARTITA 1294

- Dal 07.11.1974 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 1087, Semin arbor, classe 1, are 3.00, R.D. € 7,51, R.A. € 3,02.
  VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/11/1974 in atti dal 18/02/1976 (n. 174)
  PARTITA 1294

- Dal 11.12.1970 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 1090, Semin arbor , classe 1, are 4.24, R.D. € 10,62, R.A. € 4,27.
  FRAZIONAMENTO del 11/12/1970 in atti dal 30/01/1986 TUFANO P (n. 22879)
  PARTITA 1927

- Dal 30.12.2004 al 16.09.2014 - identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 259, Semin arbor, classe 1, are 20.70, R.D. € 51,85 R.A. € 20,85.
  VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0886260 in atti dal 30/12/2004 (n. 219273.1/2004)
- Dal 02.01.1972 al 30.12.2004 - identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 259, Semin arbor, classe 1, are 24.84, R.D. £ 120.377 R.A. £ 48.399.
  Impianto meccanografico del 02/01/1972
  PARTITA 1927

- Dal 30.12.2004 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, Semin arbor, classe 1, are 21.80, R.D. € 54,60 R.A. € 21,95.
  VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0886264 in atti dal 30/12/2004 (n. 219277.1/2004)
- Dal 07.11.1974 al 30.12.2004 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, Semin arbor, classe 1, are 24.80, R.D. £ 120.280 R.A. £ 48.360.
  VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/11/1974 in atti dal 18/02/1976 (n. 174)
  PARTITA 1294

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

- Dal 02.01.1972 al 07.11.1974 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 260, Semin arbor, classe 1, are 22.25, R.D. £ 107.913 R.A. £ 43.388.
  Impianto meccanografico del 02/01/1972
  PARTITA 1294

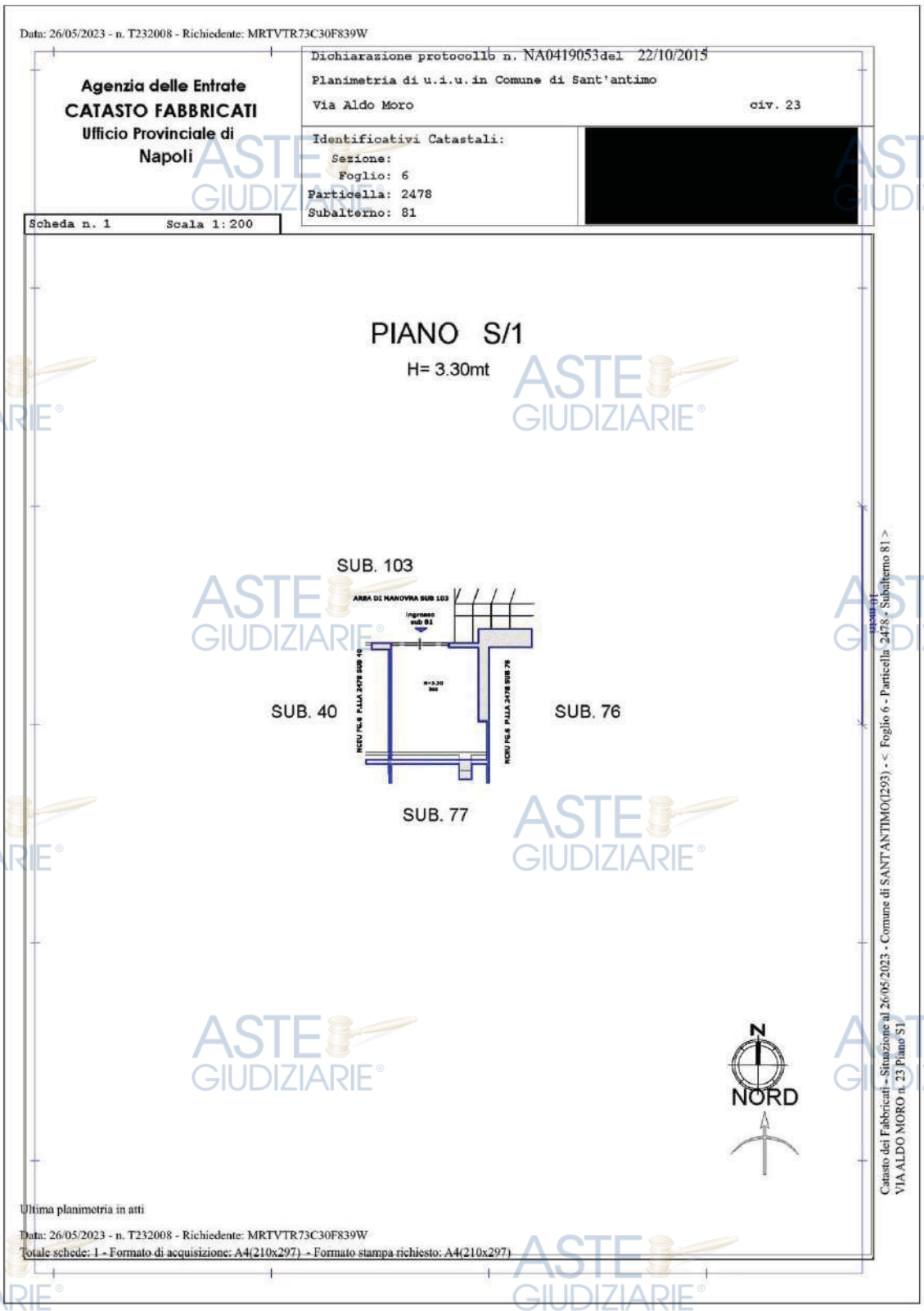
- Dal 30.12.2004 al 16.09.2014 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 261, Semin arbor, classe 1, are 22.45, R.D. € 56,23 R.A. € 22,61.
  VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/12/2004 Pratica n. NA0886272 in atti dal 30/12/2004 (n. 219282.1/2004)
- Dal 02.01.1972 al 30.12.2004 – identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 261, Semin arbor, classe 1, are 32.20, R.D. £ 156.170 R.A. £ 62.790.
  Impianto meccanografico del 02/01/1972
  PARTITA 1927

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato che per il bene staggito:
- sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore dell'esecutato, con le risultanze catastali.
- sussiste la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi - Bene 2



Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

LOTTO QUATTORDICI: 1000/1000 del diritto di piena proprietà

BENE 1 - **Appartamento ubicato nel Comune di Sant'Antimo (Na) a via Aldo Moro n° 55 (catastalmente civ. 23) - scala A - piano 6 – "Parco [redacted]";** è composto da: soggiorno/cucina, n. 2 ambienti, n. 2 w.c., corridoio e n. 1 balcone; confina a est, in proiezione, con cortile condominiale, a sud con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6 part. 2478 sub 5 e a ovest con cassa scale salvo altri; è **riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, particella 2478, sub. 4,** cat. A/2, classe 6, consistenza 4 vani, sup. cat. totale 76 mq escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 340,86 – via Aldo Moro n° 23 - scala A - piano 6; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il complesso, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2515 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 22.08.1968, Licenza Edilizia n. 3402 (variante della Licenza n. 2515) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 27.08.1973, e successiva Concessione Edilizia n. 3762 (variante della Licenza n. 3402) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 29.07.1987.

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio dei predetti titoli, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire n. 166/2012 del 22.11.2012, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia al sesto piano, con fusione e frazionamento delle unità abitative esistenti.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:

1. apertura di finestra esterna (lato est).

La predetta difformità non è stata sanata ed è astrattamente sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 2.000,00 x 0,11%) x 2 = € 440,00 Oneri Tecnici € 1.500,00

Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

L'esperto evidenzia che, con riferimento alla sanabilità del predetto abuso, sono fatte salve eventuali limitazioni circa la discontinuità delle aperture della verticale.

BENE 2 - **Garage ubicato nel Comune di Sant'Antimo (Na) a via Aldo Moro n° 21 (catastalmente civ. 23) - piano S1**; è composto da un locale box; confina a ovest con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 40, a nord con area comune di manovra censita al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 103, e a est con bene censito al NCEU del Comune di Sant'Antimo al foglio 6, part. 2478, sub 76 salvo altri; è **riportato nel NCEU del Comune di Sant'Antimo, foglio 6, particella 2478, sub. 81**, cat. C/6, classe 3, consistenza 21 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 46,64 – via Aldo

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Moro n° 23 - piano S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il complesso, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2515 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 22.08.1968, Licenza Edilizia n. 3402 (variante della Licenza n. 2515) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 27.08.1973, e successiva Concessione Edilizia n. 3762 (variante della Licenza n. 3402) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 29.07.1987.
Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio dei predetti titoli, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire n. 262/06 del 08.05.2008, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia per costruzione locali negozi al piano terra su via A. Moro, appartamenti al piano rialzato, deposito e garage al piano interrato.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al titolo edilizio.

L'esperto evidenzia che, per quanto riportato nei titoli edilizi, i beni ricadono in zona "B2 - Residenziale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R.C. n. 4586 (all. 5).

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli, Prot. 0015278-P del 04.08.2023, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.4) …. Omissis…. "*Si certifica che gli immobili in oggetto non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto*".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:**
- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi;
- per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

PREZZO BASE LOTTO QUATTORDICI euro 92.800,00 (euro novantaduemilaottocento/00).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

Di seguito si riporta la 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 (all. 6)

- Atto di compravendita, a firma del notaio Pasquale Tufano del 11.06.1973 rep. 75122/9820, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 06.07.1973 ai nn. 21370/18744, in favore [redacted], nato a Sant'Antimo il [redacted], per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà della "*.....striscia di terreno in Sant'Antimo alla località Piccola Starza della superficie di circa mq 424 .... che nel CT è ancora alla Partita 1927 fol. 6 mentre è frazionata con la particella 1090 (ex 261/d) per are 04.24....*", contro S.I.L. - Società Industriale Lane s.p.a., iscritta al n. 435 del Registro delle società dell'anno 1957, e per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà di "*due zone di terreno* rispettivamente della superficie di mq. 2070 circa e di mq. 1925 circa *in Sant'Antimo alla località Piccola Starza, ... che nel CT risultano individuate: partita 1294 fol. 6 particella 259/a are 20.70, particella 260/a are 19.25 ...",* contro COVIM - Compravendita Immobili s.p.a., iscritta presso la Sez. Commerciale del Tribunale di Napoli al n. 95 dell'anno 1953 (all. 6).

L'Esperto evidenzia che nel predetto atto è riportato quanto segue:
Cfr. (all.6)*"... il sig.* [redacted] *rinuncia alla servitù di perpetua di non edificare costituita sulla particella 1088 (ex 261-b) di are 03.82 e sulla contigua particella 1089 (ex 261-c) di ca. 56 in S. Antimo alla località Piccola Starza.... Lo stesso sig.* [redacted] *prende atto e si dichiara soddisfatto della costruzione della strada così come avvenuta sull'ex alveo comunale e di conseguenza rinunzia, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, al diritto di passaggio costituito in suo favore ..... Pertanto il sig.* [redacted] *ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo non avranno diritto di passaggio attraverso la villa Capuano per raggiungere la via Roma."*.....

- Atto di compravendita, a firma del notaio Pasquale Tufano del 11.12.1970 rep. 64011/7543, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.01.1971 al n.2367, in favore di [redacted] di piena proprietà della "*.....vende e trasferisce ... omissis... terreno mq 2.245 in S. Antimo p.lla 261 (ex 261/a) fg. 6 are 22,45....*", contro S.I.L. - Società Industriale Lane s.p.a., iscritta al n. 435 del Registro delle società dell'anno 1957, e per la quota di 1000/1000 del diritto di piena proprietà di "*vende e trasferisce .... Omissis... due zonette di terreno mq 712 in catasto fg. 6, p.lla 1086 (ex 259/b) per are 04.12; p.lla 1087 (ex 260/b) per are 03.00 ...",* contro COVIM - Compravendita Immobili s.p.a., iscritta presso la Sez. Commerciale del Tribunale di Napoli al n. 95 dell'anno 1953 (all. 6).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia, con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

BENE 1 - Appartamento

Il complesso, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2515 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 22.08.1968, Licenza Edilizia n. 3402 (variante della Licenza n. 2515) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 27.08.1973, e successiva Concessione Edilizia n. 3762 (variante della Licenza n. 3402) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 29.07.1987.

Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio dei predetti titoli, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire n. 166/2012 del 22.11.2012, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia al sesto piano, con fusione e frazionamento delle unità abitative esistenti.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di:
1. apertura di finestra esterna (lato est).

La predetta difformità non è stata sanata ed è astrattamente sanabile ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01. Calcolo forfettario dei costi per il rilascio del permesso in sanatoria, ex art. 36 comma 2 del DPR 380/01: Contributo di costruzione = (€ 2.000,00 x 0,11%) x 2 = € 440,00 Oneri Tecnici € 1.500,00
Il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.
L'esperto evidenzia che, con riferimento alla sanabilità del predetto abuso, sono fatte salve eventuali limitazioni circa la discontinuità delle aperture della verticale.

BENE 2 - Garage

Il complesso, di cui sono parte i cespiti staggiti, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 2515 rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 22.08.1968, Licenza Edilizia n. 3402 (variante della Licenza n. 2515) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 27.08.1973, e successiva Concessione Edilizia n. 3762 (variante della Licenza n. 3402) rilasciata dal Comune di Sant'Antimo il 29.07.1987.
Per il cespite in oggetto, successivamente al rilascio dei predetti titoli, è stata presentata la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire n. 262/06 del 08.05.2008, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia per costruzione locali negozi al piano terra su via A. Moro, appartamenti al piano rialzato, deposito e garage al piano interrato.

L'esperto ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati all'ultimo titolo edilizio.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

L'esperto evidenzia che, per quanto riportato nei titoli edilizi, i beni ricadono in zona "B2 - Residenziale esistente" del vigente Piano Regolatore Generale approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R.C. n. 4586 (all. 5).

L'esperto ha acquisito il certificato di esistenza vincoli, Prot. 0015278-P del 04.08.2023, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli, riscontrando quanto segue:
cfr. (all.4) …. Omissis…. "*Si certifica che gli immobili in oggetto non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali. Da ultimo, ad ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì, salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto*".

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto dei beni de quibus e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

BENE 1 - BENE 2. I beni de quibus risultano liberi e, per quanto dichiarato in sede di accesso, nella disponibilità dell'esecutato (all. 9).

L'Esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2 in data 27.06.2023 e sollecito in data 16.10.2023 e in data 05.12.2023, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati (all. 11). L'agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

a) Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota (all. 7).
b) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali (all. 7).
c) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7).
d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico-archeologico.
e) L'amministratore pro tempore ha comunicato, in data 01.07.2023 a mezzo pec, quanto segue: *".....1) Le proprietà di cat. C1 e C2 rispettivamente sottonegozi e negozi affaccianti su via Aldo Moro inseriti nella lista "riferimenti Catastali" allegata alla sua richiesta, non fanno parte del condominio di via Aldo Moro 55 CF94134200636 scala A/B in quanto da considerarsi corpo a parte e quindi immobili non amministrati dallo scrivente.*
2) Il regolamento di condominio, di cui si allega copia, consegnato dalle precedenti amministrazioni al sottoscritto, seppur quello in vigore, da verifiche effettuate non risulta essere registrato....." (all.12)
f) Non risultano atti impositivi di servitù trascritti sui beni de quibus (all.7)

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale (all. 6), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

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

1) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali (all. 7);
2) Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura (all. 7);
3) Non risultano provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale (all. 7);
4) Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale (all. 4 - 6 - 7);
5) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistico-archeologico.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (all. 7).

1) TRASCRIZIONE del 07/10/2021 - Registro Particolare 36152 Registro Generale 48922 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7388 del 06/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3616 del 22/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2) ANNOTAZIONE del 16/05/2016 - Registro Particolare 1933 Registro Generale 20080 Pubblico ufficiale MUSTO GIOVANNIBATTISTA Repertorio 120195/25985 del 22/03/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2286 del 2011
3) ISCRIZIONE del 08/04/2011 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 14405 Pubblico ufficiale MUSTO GIOVANNIBATTISTA Repertorio 116964/24442 del 05/04/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5169 del 10/08/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 212 del 19/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3402 del 14/06/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 127 del 11/01/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 9905 del 15/04/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 11104 del 31/07/2014 (EROGAZIONE A SALDO)
7. Annotazione n. 1932 del 16/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1933 del 16/05/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
9. Annotazione n. 2346 del 24/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Comunicazione n. 838 del 17/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/2016.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 839 del 17/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/2016.
Cancellazione parziale eseguita in data 21/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 3137 del 03/08/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2018.
Cancellazione parziale eseguita in data 08/08/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
La predetta formalità risulta iscritta sul precedente identificativo catastale.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che per quanto altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni, e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio, allegati alla presente relazione peritale (all. 6 - 12), che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.**

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

I beni de quibus non ricadono su suolo demaniale (all. 3 - 5 - 7).

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

I cespiti staggiti non sono gravati da censo, livello o usi civici (all. 3 - 4 - 5).

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

L'amministratore pro tempore ha comunicato, in data 01.07.2023 a mezzo pec, quanto segue: *"... 1) Le proprietà di cat. C1 e C2 rispettivamente sottonegozi e negozi affaccianti su via Aldo Moro inseriti nella lista "riferimenti Catastali" allegata alla sua richiesta, non fanno parte del condominio di via Aldo Moro 55 CF94134200636 scala A/B in quanto da considerarsi corpo a parte e quindi immobili non amministrati dallo scrivente;*
2) Il regolamento di condominio, di cui si allega copia, consegnato dalle precedenti amministrazioni al sottoscritto, seppur quello in vigore, da verifiche effettuate non risulta essere registrato.
3) Sono in programma alcune opere di straordinaria manutenzione, ma saranno oggetto di valutazione e discussione nella prossima assemblea utile.
Nel prospetto che le ho allegato (Riparto preventivo quote ordinarie scala A/B) troverà i riferimenti delle quote spettanti per le singole proprietà [redacted] *divise per l'anno corrente e l'anno 2022, inoltre è stata fatta una specifica di quanto dovuto e quanto versato dallo stesso negli anni indicati con il totale complessivo ancora da versare..."* (all.12)
L'esperto evidenzia che:
- per il bene 1, risulta una morosità, per oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente, pari a € 576,00;
- per il bene 2, risulta una morosità, per oneri ordinari dell'anno in corso e di quello precedente, pari a € 28,74.
I predetti importi saranno detratti dal valore di stima dei cespiti.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.
In particolare, alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra i beni in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2023.
Fonti: cfr. (all.13)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. UTILIZZATO
	940,00 €/mq.	1.450,00 €/mq	1.200,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini/aree esterne sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi rifiniti come locali commerciali, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 70% depositi collegati ai locali commerciali e rifiniti come quest'ultimi, 50% box, 20% posto auto scoperto.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

BENE 1 - Appartamento

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	**mq. 76**	**€ 1.200,00**	**€**	**91.200,00**
Balconi	**mq. 6**	**€ 400,00**	**€**	**2.400,00**
	TOTALE		**€**	**93.600,00**

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.
All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -13,29%.
Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-13,29%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-2,67%);
- stato d'uso e manutenzione (-5,00%);
- stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- spese condominiali insolute (-0,62%).

Il valore di stima del Bene 1, detratti gli adeguamenti, è pari a € 81.100,00.

BENE 2 - Garage

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Garage	**mq. 23**	**€ 600,00**	**€**	**13.800,00**
	TOTALE		**€**	**13.800,00**

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.
All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -15,21%.
Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-15,21%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,00%);
- stato d'uso e manutenzione (-10,00%);
- stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- spese condominiali insolute (-0,21%).

Il valore di stima del Bene 2, detratti gli adeguamenti, è pari a € 11.700,00.

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

Il valore di stima del LOTTO QUATTORDICI, detratti gli adeguamenti, è pari a € 92.800,00 (euro novantaduemilaottocento/00).

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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

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

I beni de quibus sono pignorati per l'intero e non sono divisibili in natura.

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.

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso il Comune di Sant'Antimo, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni del soggetto esecutato riscontrando quanto segue (all. 8):

- [redacted], nel comune di Sant'Antimo in data 08.07.1951.

ANNOTAZIONI: Nessuna

L'Esperto ha altresì acquisito, presso il Comune di Sant'Antimo, certificato di residenza storico del debitore esecutato, riscontrando quanto segue (all. 8):

- [redacted], risulta residente in Sant'Antimo, alla via Giosuè Carducci n° 14.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Napoli, lì 15.12.2023

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. – arch. Vittorio Merito
via Gennaro Serra n.75 - 80132 Napoli
tel. 081 19711750 – fax. 081 19810934 - cell. 339 8959424 - vittorio.merito@archiworldpec.it –
P. IVA 06718461210

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