Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

(ex 5ª BIS)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa M. Lojodice

(Ex. M. L. Russo)

N. 9/2025 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da _____ (creditore procedente - avv. _____) contro _____ e _____ _____ (debitori esecutati).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

INDICE

Premessa……3
Risposta ai quesiti……...4
Controllo Preliminare……...4
In merito al quesito 1)……5
In merito al quesito 2)……8
In merito al quesito 3)……13
In merito al quesito 4)……14
In merito al quesito 5)……16
In merito al quesito 6)……18
In merito al quesito 7)……25
In merito al quesito 8)……26
In merito al quesito 9)……30
In merito al quesito 10)……30
In merito al quesito 11)……31
In merito al quesito l2)……32
In merito al quesito 13)……38
In merito al quesito 14)……39

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

N. 9/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa M. Lojodice
(ex M. L. Russo)

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, con studio in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa M. L. Russo, con provvedimento del 05 agosto 2025, comunicato a mezzo PEC del 13 ottobre 2025, esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 9/2025 del R.G.E., promossa da _____, creditore procedente, rappresentata dall'avv. _____, contro i sigg. coniugi _____ e _____, debitori esecutati.

In data 14 ottobre 2025, l'Esperto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito presso la cancelleria della XIV Sez., con modalità telematica, come previsto nel provvedimento di nomina e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti.

In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso, fissato per il giorno mercoledì 29 ottobre 2025, alle ore 10:00 presso l'immobile pignorato, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Orlando Piantadosi (All. 1).

Come meglio descritto nei verbali di accesso del Custode Giudiziario (All. 2), cui si allegano gli schemi dei rilievi metrici effettuati, il C.T.U. si è recato presso i beni pignorati nel giorno stabilito (come da comunicazioni inviate alle parti - All. 1) e successivamente, non avendo potuto effettuare l'accesso alla prima convocazione, in data 05 novembre 2025, alle ore 16:30, congiuntamente a quest'ultimo, acquisendo i dati necessari all'espletamento

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

dell'incarico ed effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi (All. 2). In tali accessi, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico degli immobili pignorati.

Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, rilasciata dal Notaio Luca Dell'Aquila, in data 06/10/2025. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale per gli immobili pignorati, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli I, il 30/09/2025 ai nn. 27539/20981. Si rileva

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

che il creditore procedente, non ha depositato la visura catastale storica riguardante il cespite in oggetto, né l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni dei debitori, recuperati dal sottoscritto presso l'Ufficio Anagrafe e st. Civile del Comune di Napoli (All. 3), da cui risulta che gli stessi, sigg. _____, nato a _____, il _____ e _____ _____, nata a _____, il _____, contraevano matrimonio in _____, il _____, scegliendo il regime della comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali (non sono riportate annotazioni a margine del certificato), per cui, come riportato correttamente nell'atto di provenienza del bene (Cfr. risposta al quesito 5), il suddetti, acquistavano la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 08 marzo 2010, in comune indiviso, in regime di comunione dei beni.

Lo scrivente precisa altresì, di aver acquisito anche il certificato di residenza storica e lo stato di famiglia dei suddetti coniugi presso gli uffici del comune di Napoli (All. 3).

Sulla scorta della verifica della documentazione prodotta dalla parte pignorante, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si può affermare, comunque, la completezza della stessa.

In merito al quesito n. 1): identificare i diritti reali ed i beni oggetto di 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).*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto 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.

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà, dell'immobile sito in Napoli, alla "Via Luigi Piscettaro n. 70", costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, contraddistinto dal numero di int. 4, intestato ai sigg. _____ _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, per la piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: ***"… unità immobiliare … In Napoli alla Via Luigi Piscettaro (già Via Ulisse Prota Giurleo) n. 70 …".***

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO: ***"… Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli al foglio 14, particella 269, sub. 6, Sez. PON, cat. A/2, piano 2, vani 5,5, classe 4 …".***

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: ***"… appartamento posto al secondo piano, distinto dal numero interno 4, della consistenza di vani 5,5, confinante con proprietà _____ o aventi causa, con gli appartamenti distinti dai numeri interni 5 e 6, salvo altri …".***

CONFINI ATTUALI: l'appartamento confina - **a Nord con Via Luigi Piscettaro, ad Est con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 159, P.lla 270), a Sud con area scoperta di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 159, P.lla 447) e con appartamento al II° piano int. 5 di aliena proprietà (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 14; p.lla 269; Sub 7; Cat. A/2) e ad Ovest con cassa scale e con appartamento al II° piano int. 5.**

INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: ***"… la quota di 1/1 della piena proprietà in capo ai sigg. _____, nato a _____, il _____, c.f.: _____ e _____, nata a _____, il _____, c.f.: _____, in regime di comunione dei beni …".***

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

INTESTAZ. IMMOBILI ATTUALE: coincidono con quella indicata in pignoramento.

Il C.T.U ha verificato che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in catasto (All. 4), nella documentazione ipocatastale (All. 5) e, nel titolo di provenienza (All. 6).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All. 7 - Tav. 1 e 2).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non vi sono dubbi sul considerare l'immobile in oggetto un **lotto unico, costituito da un appartamento per civile abitazione**.

In merito al quesito 2): elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Descrizione del bene - appartamento per civile abitazione

Il bene pignorato, è costituito da un **appartamento per civile abitazione**, come detto, **sito in Napoli, alla via "Luigi Piscettaro n. 70", piano secondo, int. 4**, che appartiene ad un piccolo fabbricato residenziale, costruito all'inizio degli anni ottanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a blocco*. Al fabbricato si accede dal portoncino d'ingresso, posto all'altezza del civico n. 70 di via Luigi Piscettaro, dal quale, a sua volta, si accede all'androne e alla scala interna. Il fabbricato, che appare in mediocre stato di conservazione per lo stato generale delle finiture esterne e interne, è costituito da un piano terra, adibito a deposito e attività commerciali, oltre a tre ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione, serviti da un unico corpo scala, privo di ascensore (All. 8 - Foto da 1 a 8).







L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ PON; Foglio 14; P.lla 269; Sub. 6; Cat. A/2; cl. 4; Cons. vani 5,5; Sup. Cat. Tot. 191,00 mq; Rendita € 610,71**; come risulta dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente (All. 4).

L'immobile confina - **a Nord con Via Luigi Piscettaro, ad Est con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 159, P.lla 270), a Sud con area scoperta di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 159, P.lla 447) e con appartamento al II° piano int. 5 di aliena proprietà (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 14; p.lla 269; Sub 7; Cat. A/2) e ad Ovest con cassa scale e con appartamento al II° piano int. 5.**

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

La descrizione sintetica del bene contenuta nell'atto di pignoramento, in particolare, l'indirizzo, il fabbricato, il piano, l'interno e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali.






Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati, la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quella rappresentata nell'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 25/09/1980 (planimetria catastale d'impianto - All. 4), per modifiche riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi, oltre ad un ampliamento della superficie del primo balcone e alla realizzazione di una veranda sul secondo balcone (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7 - Tav 3 e 4).

All'appartamento si accede, in particolare, dalla prima porta a sinistra salendo le scale, posta sul pianerottolo del piano secondo (All. 8 - foto da 9 a 12). L'immobile è dotato di tripla esposizione Nord-Ovest-Sud, con due porte-finestre, sulla prima balconata, prospiciente via Luigi Piscettaro, su cui affacciano la seconda e la terza stanza da letto, ad Ovest, con una finestra su chiostrina interna al fabbricato, su cui affaccia la prima stanza da letto e, a Sud con una finestra e una porta-finestra, sulla seconda balconata, prospiciente distacco su fabbricato e area scoperta di aliena proprietà, su cui affacciano la cucina e il bagno.

L'appartamento è costituito da:

un (1) ingresso-disimpegno (All. 8 - foto da 13 a 18);

tre (3) camere da letto (st. letto 1 - stanzetta, All. 8 - foto da 19 a 22, st. letto 2 - stanzetta, All. 8 - foto da 23 a 27 e st. letto 3 - matrimoniale, All. 8 - foto da 34 a 39);

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

due (2) balconi (balcone 1, All. 8 - foto da 28 a 33 e balcone 2 - verandato, All. 8 -foto da 46 a 51);

un (1) living cucina-soggiorno-salotto (All. 8 - foto da 40 a 50);

un (1) bagno (W.C., All. 8 - foto da 52 a 56);

Entrando dal portoncino d'ingresso ci si trova direttamente in un ambiente ingresso-disimpegno (All. 8 - foto da 13 a 18), privo di finestre, da cui, a sua volta, si può accedere a tutti i restanti ambienti dell'appartamento. Successivamente, dal suddetto ambiente, procedendo in senso orario, dalla







prima porta a sinistra, si accede alla prima stanza da letto (st. letto 1 - stanzetta, All. 8 - foto da 19 a 22), dotata di un affaccio con finestra ad Ovest su chiostrina comune, interna al fabbricato. Dalla seconda porta a sinistra, si accede alla seconda stanza da letto (st. letto 2 - stanzetta, All. 8 - foto da 23 a 27), dotata di un affaccio con porta-finestra sul primo balcone (balcone 1, All. 8 - foto da 28 a 33), orientato a Nord su Via Luigi Piscettaro. Dalla terza porta a sinistra del disimpegno, si accede alla terza stanza da letto (st. letto 3 - matrimoniale, All. 8 - foto da 34 a 39), anch'essa dotata di un affaccio con porta-finestra sul primo






balcone. Ancora, dalla quarta porta a sinistra del disimpegno, si accede ad un grande ambiente living cucina-soggiorno-salotto (All. 8 - foto da 40 a 50), dotato di un affaccio a Sud, con porta finestra sul secondo balcone (balcone 2, All. 8 - foto da 46 a 51), prospiciente distacco su fabbricato e area scoperta di aliena proprietà. Infine, dalla quinta porta a sinistra del disimpegno, si accede

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

al bagno (W.C., All. 8 - foto da 52 a 56), dotato di affaccio con finestra orientata ad Ovest, su chiostrina comune interna al fabbricato, oltre che di doppi servizi con lavabo, vasca da bagno e piatto doccia.

Tutti gli ambienti interni, hanno altezza netta utile pari a 2,90 m (misurata da pavimento a soffitto).

La superficie calpestabile totale (SNU) dell'immobile è di 162,00 mq.

La superficie lorda (SL) è pari a 185,00 mq.

La superficie Commerciale (SC) è pari a 191,00 mq (All. 7 - Tav 3).

Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7 - Tav. 3 e 4).

Allo stato, l'appartamento appare recentemente ristrutturato e in buone condizioni di manutenzione interna. I pavimenti di tutti gli ambienti ad esclusione del bagno, sono in mattonelle di *gres* effetto pietra formato 40x40, colore ghiaccio con venature grigie, montato a 45° rispetto alle pareti. I pavimenti e i rivestimenti del bagno, sono in piastrelle di ceramica smaltata tipo 20x20 di colore bianco e nero. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate, con decorazioni in parato e in gesso; le porte interne sono in legno, mentre le invetriate esterne sono in alluminio, con vetro camera e tapparelle in pvc.







L'alloggio è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, della corrente elettrica, alla rete fognaria e a quella del gas metano, ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico, tuttavia, non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, ma di un camino a legna posto

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

nel living cucina-soggiorno (All. 8 - foto 46), oltre che di un boiler elettrico, per l'impianto idrico-sanitario di bagno e cucina, posto all'interno del bagno (All. 8 - foto 53) e altresì, di tre condizionatori del tipo a pompa di calore, con *split* interno e macchina esterna, per il riscaldamento-raffrescamento dell'aria, posti rispettivamente, nella seconda, nella terza stanza da letto e nel living cucina-soggiorno-salotto (All. 8 - foto 24, 34 e 40). Gli impianti sono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.

In merito al quesito 3): procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

*L'esperto deve procedere **all'identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
Al riguardo, l'esperto:
*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
*- deve precisare **l'esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*
*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*
- *se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;*
- *se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*
Al riguardo, l'esperto:
*- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
- *deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
- *deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.*

Lo scrivente ha acquisito l'estratto catastale storico e la planimetria corrispondente per il bene in questione: appartamento per civile abitazione, al piano II°, int. 4, dotato di identificativi catastali univoci aggiornati all'attualità

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

(All. 4), inoltre, ha acquisito le mappe censuarie, le visure catastali e le planimetrie attuali e storiche per la corretta identificazione del bene (Cfr. risposta al quesito n. 5 - All. 4).

Non si segnalano sugli immobili *de quo* dalla loro costituzione in Catasto Fabbricati ad oggi, fusioni o frazionamenti catastali, né variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario; foglio; p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali attuali e storiche.

Come riportato anche nella risposta al quesito n. 2), lo scrivente ha riscontrato difformità tra la planimetria catastale acquisita, risalente al 25/09/1980 (planimetria catastale originaria d'impianto - All. 4) e lo stato reale dei luoghi, così come verificato in fase di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici e fotografici di rilievo (All.ti 7 e 8), per una diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta rimuovendo e spostando alcuni tramezzi divisori, al fine di creare in questo modo l'attuale ambiente living cucina-soggiorno-salotto e ampliare l'ingresso-disimpegno, oltre che, per un ampliamento del primo balcone e, della realizzazione di una veranda sul secondo balcone (All. 7 - Tav 3 e 4). Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, non prima, tuttavia, di aver regolarizzato Urbanisticamente l'immobile, previa richiesta al S.U.E. di un Accertamento di Conformità per mancata S.C.I.A. (ex. art. 37 del D.P.R. 380/2001) con contestuale ripristino dello stato dei luoghi per le opere non conformi all'attuale normativa Urbanistico-Edilizia (cfr. risposta al quesito n. 6).

In merito al quesito 4): procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

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

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

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

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

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

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile appartenente al fabbricato, sito in Napoli, alla "Via Luigi Piscettaro n. 70", costituito da: **appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo, int. 4, composto da: un (1) ingresso-disimpegno; tre (3) camere da letto; due (2) balconi; un (1) living cucina-soggiorno-salotto; un (1) bagno. L'appartamento confina - a Nord con Via Luigi Piscettaro, ad Est con fabbricato in aderenza di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 159, P.lla 270), a Sud con area scoperta di aliena proprietà (in C.T. al Foglio 159, P.lla 447) e con appartamento al II° piano int. 5 di aliena proprietà (In C.F. alla SEZ PON; Foglio 14; p.lla 269; Sub 7; Cat. A/2) e ad Ovest con cassa scale e con appartamento al II° piano int. 5. Il bene è identificato al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati catastali: SEZ PON; Foglio 14; P.lla 269; Sub. 6; Zona cens. 9; Cat. A/2; cl. 4; Cons. vani 5,5; Sup. Cat. Tot. 191,00 mq; Rendita € 610,71.

La volumetria dell'immobile in oggetto, realizzata come tutto il fabbricato, in assenza di Concessione Edilizia, si ritiene legittima in virtù di Concessione Edilizia in Sanatoria, rilasciata dal Comune di Napoli, Ufficio Condono Edilizio, con **Disposizione Dirigenziale n. 21889,** del **22 gennaio 2010**, tuttavia, l'immobile, allo stato, non può definirsi regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, per la presenza di alcuni abusi edilizi parziali, costituiti dalla realizzazione di una veranda sul balcone Sud, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni e altresì, ad un aumento della superficie non

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

residenziale del balcone Nord, con modifica delle bucature esterne, per i quali è stato previsto, in via teorica, al fine di poter, eventualmente, regolarizzare il bene, un Accertamento di Conformità (ex art. 36 del D.P.R. 380/01), con relativa demolizione degli abusi rilevati e ripristino dello stato dei luoghi, da comunicare all'Antiabusivismo (pratica C.I.L.D), i cui costi sono stati sottratti al valore di mercato stimato (Cfr. risposta ai quesiti 6 e 12).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 130.000,00 (centotrentamila/00 euro).

In merito al quesito 5): procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

***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.).*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

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) 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).*

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

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

*4) **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.*

*5) 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.*

- In data **27 luglio 2004**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Maria Luisa D'Anna**, **n. rep. 88248 / racc. 29128**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **03 agosto 2004, ai nn. 23973 / 14844** (All. 9), perveniva alla sig.ra _____, nata a _____, il _____, per acquisto dalla sig.ra _____, nata a _____, il _____, la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Napoli, alla Via Luigi Piscettaro (già Via Ulisse Prota Giurleo) n. 70, appartamento per civile abitazione, posto al piano II°, int. 4, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune: SEZ PON, Foglio 14, P.lla 269, Sub 6, Cat. A/2.

- In data **04 agosto 2008**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Leonardo Di Iorio**, **n. rep. 187898 / racc. 13885**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **06 agosto 2008, ai nn. 30343 / 19522** (All. 10), perveniva ai sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, per acquisto dalla predetta _____, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, in regime di comunione dei beni.

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

- In data **08 marzo 2010**, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio **Filippo Improta**, **n. rep. 95574 / racc. 15144**, trascritto nei registri immobiliari di Napoli I, il **06 aprile 2010, ai nn. 9291 / 5900** (All. 6), perveniva ai sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, per acquisto dai predetti coniugi _____ e _____, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, in regime di comunione dei beni.

Si rileva che i suddetti titoli hanno tutti data anteriore alla trascrizione del pignoramento, trascritto in Napoli I, il 30/09/2025 ai nn. 27539/20981.

Come riportato nella risposta al precedente quesito, dalle verifiche effettuate consultando i suddetti titoli di provenienza e i documenti catastali attuali e di archivio recuperati, l'immobile *de quo*, non ha subito fusioni né frazionamenti, dalla sua costituzione originaria in Catasto, ad oggi (All. 4).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sull'originaria particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ PON; Foglio 14, p.lla 269**, corrispondente alla p.lla 269 del Foglio 159 del Catasto Terreni.

In merito al quesito 6): verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico.

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

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

1) ***in data successiva al 1.9.1967****, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

2) ***in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942*** *il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano,*

3) ***in data antecedente al 17.08.1942*** *il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935)*

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

*i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

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

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

verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Inquadramento Urbanistico

Come riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 11), richiesto dallo scrivente in copia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli, la particella di terreno su cui insiste il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di procedura (Foglio 159; P.lla 269), ricade nel perimetro della "Zona B - Sottozona Bb - Espansione Recente" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale", approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, di cui si allega uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione e alcune tavole di interesse (All. 12). Gli interventi in detta zona, che identifica l'espansione edilizia a partire dal secondo dopoguerra, sono regolati dagli artt. 31 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione, *"...sono ammessi, ove compatibili con la disciplina delle trasformazioni relative ai singoli edifici, gli adeguamenti delle sedi stradali, le modificazioni dei tracciati su ferro, la realizzazione dei*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

corridoi ecologici così come definiti nel successivo articolo 55, nonché la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili. Sono ammesse le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. É ammessa l'edificazione ai fini pubblici delle aree libere e risultanti da demolizioni, per la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume. Sono definite, di cui alla disciplina degli ambiti, le parti del territorio per le quali è prevista la modificazione del tessuto urbano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche previa approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq inclusivo dei volumi esistenti…".

Si precisa che per l'area in oggetto, non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, di cui al D. lvo 42/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All. 13), né ricade nelle aree di Interesse Archeologico di cui all'art. 58, delle Norme di Attuazione della Variante al P.R.G. del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/06/2004 (All.ti 11, 12 e 13), inoltre, la suddetta area, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del D. Lgs 42/2004, art. 157, di cui al Dm 22 giugno 1967, emesso ai sensi della legge n.1497/1939 (All.ti 11, 12 e 13). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

Verifica della Regolarità Urbanistico-Edlizia del fabbricato e dell'immobile in oggetto

Dalle indagini effettuate e dai documenti recuperati, documentazione catastale (All. 4) e atti di provenienza (All.ti 6, 9 e 10), effettuando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l'Edilizia (All.ti 14 e 15) e,

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

altresì dell'Ufficio Condono (All. 16) e Antiabusivismo (All. 17) del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili subastati, è stato realizzato in totale assenza di Licenza o Concessione Edilizia, in varie fasi successive, a partire dalla prima metà degli anno 80 del secolo scorso, riguardanti la costruzione del piano terra e dei primi due piano fuori terra e, in seguito, della realizzazione del terzo piano in elevazione, così come testimoniato dai fascicoli di Contenzioso Amministrativo recuperati presso l'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli, di cui, in particolare, al fascicolo di C.A. 817/78, a carico dei sigg. _____, più altri tre, allora proprietari del terreno sul quale sorge il fabbricato, Identificato al N.C.T. del Comune di Napoli al Foglio 159; P.lla 269, di are 7,50, Via Antonio Toscano n. 56 (in seguito Via U. Prota Giurleo n. 70 ed oggi via L. Piscettaro n. 70), per la realizzazione senza preventiva Concessione, di un fabbricato composto da piano terra, I° e II° piano, con strutture portanti in cemento armato e muratura di tufo; riportante tra gli altri documenti, il rapporto di reato n. 1504/C/78 dell'11/09/1978, in seguito a sopralluogo del 07/09/1978 dei V.V.U.U. e la relativa Ordinanza Sindacale di Demolizione n. 28435 del 14/12/1978 (All. 17). Successivamente, con riferimento all'immobile oggetto di procedura, appartamento al II° piano del suddetto fabbricato, int. 4, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ PON; Foglio 14; P.lla 269; Sub 6, veniva presentata domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, in data 08 febbraio 1995, prot. gen. 949/95 dalla sig.ra _____ (All. 16), di cui, al termine della relativa istruttoria veniva rilasciato dall'Ufficio Condono edilizio del Comune di Napoli, alla subentrante _____, **Permesso di Costruire in Sanatoria, con Disposizione Dirigenziale n. 21889 n. prot. 19364**, del 05 febbraio 2010 (All. 16). Dalle verifiche tecniche effettuate attraverso il rilievo dello stato dei luoghi (All. 7 - Tav. 3 e 4), non essendo allegati grafici di riferimento alla suddetta pratica (di cui alla relativa certificazione rilasciata dall'Ufficio Condono - All. 16), lo scrivente ha potuto verificare la congruenza delle superfici e delle volumetrie autodenunciate nella

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

suddetta pratica di condono, con la planimetria Catastale del bene, risalente al 25/09/10980 (planimetria originaria d'impianto - All. 4) e, con lo stato dei luoghi, tuttavia, pur corrispondendo tutte le superfici e le volumetrie interne abitabili del bene, si è rilevata una difformità di dimensione e sagoma tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria catastale, con riferimento alla balconata Nord (aumento di superficie non residenziale e relativo spostamento di una bucatura in facciata), che risulta più grande di quella rappresentata in Catasto di circa 5 mq, precisando che la suddetta difformità non rientra nella tolleranza costruttiva del 4%, prevista per un appartamento di superficie compresa tra i 100 e i 300 mq. Si rileva altresì che tutte le balconate della suddetta facciata sono uguali per cui, allo stato, non è possibile stabilire, se la suddetta difformità può essere ricondotta ad un errore grafico di rappresentazione della planimetria catastale, oppure ad una modifica effettuata nel tempo, in seguito alla successiva sopraelevazione del fabbricato. Dal suddetto confronto, inoltre, si sono rilevate, altresì, una diversa distribuzione interna degli spazi, effettuata attraverso la rimozione e lo spostamento di alcune tramezzature interne, ed un aumento della volumetria interna abitabile sul secondo balcone (balcone Sud), effettuata attraverso la realizzazione di una veranda ad uso cucinino.

Dunque, alla luce di quanto suesposto, l'immobile in oggetto, a causa dei su descritti ampliamenti abusivi rilevati, non può essere considerato regolare da punto di vista Urbanistico-Edilizio, tuttavia, si rileva altresì che, in virtù dell'esito positivo della verifica delle volumetrie assentite dalla concessione Edilizia in Sanatoria, potendo considerare i suddetti abusi parziali, in quanto realizzati su una consistenza legittima dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, premesso che l'ampliamento del balcone Nord, potrebbe, probabilmente, essere sanato con un Accertamento di Conformità, ex art. 36 del D.P.R. 380/01, che, riguardando l'intera facciata, realizzata o modificata in modo uniforme, dovrebbe essere richiesto per tutto il fabbricato, previa verifica della legittimità di tutte le restanti volumetrie che lo compongono, non effettuabile in questa sede; ragionando da un punto di vista puramente teorico e, a vantaggio di

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

sicurezza, anche ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, l'immobile *de quo* potrebbe essere sanato rimuovendo tutte le superfetazioni abusive, ripristinando lo stato dei luoghi originario, di cui alla planimetria catastale d'impianto, attraverso la ricostruzione dell'originario balcone Nord, la rimozione della veranda sul balcone Sud e il ripristino delle bucature originarie, sempre previa richiesta di Accertamento di Conformità (ex artt. 36 del D.P.R. 380/2001) e, contestuale comunicazione all'Ufficio Antiabusivismo, per la rimozione degli abusi non sanabili, oltre al deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile per la richiesta di Autorizzazione Sismica in sanatoria, propedeutica alla ricostruzione dell'originario balcone, attraverso il quale potrebbe essere sanata anche la diversa distribuzione interna degli spazi, anch'essa rilevata rispetto alla planimetria catastale d'impianto (All. 7; Tav. 3 e 4).

Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edlizia dell'immobile

Gli oneri amministrativi e tecnici relativi alla procedura di Accertamento di Conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001, ammontano a circa **€ 1032,00**, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari ad **€ 1.103,00**; oltre alle spese tecniche, comprendenti l'istruttoria della pratica, la comunicazione all'Ufficio Antiabusivismo, la richiesta di autorizzazione sismica in Sanatoria al Genio Civile, la Direzione dei Lavori ed il collaudo finale con relativo accatastamento della planimetria catastale, stimate forfettariamente in **€ 9.500,00** (novemilacinquecento/00). A tali costi, vanno poi aggiunti quelli relativi al ripristino dello stato dei luoghi, per la demolizione delle superfetazioni abusive, per la ricostruzione dell'originario balcone Nord e, per il ripristino delle originarie bucature, per stimare i quali lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo riferito all'ultimo Tariffario dei L.L.P.P. della Regione Campania (All. 18). Da cui deriva che costo totale delle opere, così come riportato nel suddetto computo metrico, è pari ad €

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

25.220,56, cui va aggiunta l'IVA (considerata al 10% per lavori edili), per una cifra totale di circa **€ 28.000,00**, che sommati agli oneri tecnici e amministrativi raggiungono la cifra complessiva stimata di circa **€ 40.000,00** (quarantamila/00).

In merito al quesito 7): indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

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

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

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

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

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

Nel corso dei sopralluoghi, effettuati in data 29 ottobre e 05 novembre 2025, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Orlando Piantadosi, lo scrivente ha appreso, secondo quanto dichiarato dagli stessi debitori, sigg. coniugi _____, nato a _____, il _____ e _____ _____, nata a _____, il _____, identificati dal Custode, che l'immobile pignorato fosse occupato dagli stessi, insieme al loro nucleo familiare (All. 2).

Il sottoscritto, precisa di aver, in ogni caso, effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio Territoriale di Napoli III, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome dei suddetti proprietari, relativi all'immobile *de quo*,

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

non riscontrando l'esistenza di nessun contratto di locazione riguardante l'immobile in oggetto (All. 1), come da relativa certificazione (All. 19).

Alla luce di quanto suddetto, dunque, l'immobile risulta occupato dagli stessi debitori, e non da soggetti terzi, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito.

In merito al quesito 8): specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

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

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

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

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

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

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

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

***In particolare, l'esperto indicherà**:*

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 13), inoltre, come riportato dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio di Via L. Piscettaro n. 70, avv. _____ (All. 20), non sussistono sugli stessi stesso particolari servitù, al di fuori degli oneri condominiali insoluti, meglio specificati in risposta ai quesiti successivi. Non sono stati rilevati, altresì, sul bene in oggetto vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente.

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli ai debitori, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, appartamento per civile abitazione, sito in Napoli, alla Via "Luigi Piscettaro n. 70", piano secondo, int. 4, identificato al N.C.E.U. del suddetto comune alla SEZ PON; Foglio 14; P.lla 269; Sub 6; Cat. A/2 (All. 5):

Oneri e pesi che saranno cancellati a carico e spese della procedura ex art. 586 cpc

- **iscrizione di ipoteca volontaria nn. 9292/2035, del 06 aprile 2010**, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli I, per la complessiva somma di € 590.000,00 (cinquecentonovantamila/00), a garanzia di un mutuo, stipulato con atto a rogito del Notaio Filippo Improta, dell'08.03.2010, rep. 95575/15145, di originarie € 295.000,00 (duecentonovantacinquemila/00), della durata di 30 anni a favore della _____, con sede in _____, C.F.: _____ e contro i sigg. _____, nato a _____, il _____ e _____, nata a _____, il _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 26249/3273, del 07 settembre 2023**, per € 15.000,00 (quindicimila/00), in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli, del 22/02/2023, rep. n. 1773, a favore di _____, con sede in _____, C.F. _____, a garanzia della somma di € 31.424,84

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

(trentunomilaquattrocentoventiquattro/84), gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. 1589/1272 del 22 gennaio 2025**, a favore di _____, con sede in _____, C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili dell'11/12/2024, rep. 19099, e contro i suddetti _____ e _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **Trascrizione di rettifica verbale di pignoramento immobiliare nn. 27539/20981 del 30 settembre 2025**, a favore di _____ ____, con sede in _____, C.F.: _____, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili del 06/08/2024, rep. 9, e contro i suddetti _____ e _____ _____, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà. Nel Quadro D è riportato integralmente quanto segue: *"... La presente trascrizione si esegue in rettifica di quella già trascritta presso codesta Conservatoria, in data 22/01/2025, ai nn. 1589/1272, in quanto il Giudice dell'Esecuzione, rilevato che gli immobili pignorati risultano in regime di comunione legale dei beni tra i due esecutati, dispone la rettifica della trascrizione del predetto pignoramento per la quota dell'intero cespite contro entrambi i debitori esecutati poiché erroneamente pignorati per la quota pari ad ½ ciascuno ..."*.

Oneri e pesi che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Dall'esame della documentazione ipotecaria, si segnala un vincolo di natura giuridica, ossia dell'appartenenza dell'immobile alla "Delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile" del CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA di cui alla **trascrizione di atto amministrativo**

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

del 13/09/1934, nn. 5099/2676, del 10 febbraio 2014 (All. 5). Come riportato dallo Statuto del Consorzio: *"Il Consorzio ha il potere di imporre contributi a carico dei proprietari dei beni immobili, sia agricoli che extragricoli, siti nel comprensorio di competenza che traggono beneficio dalle opere pubbliche di bonifica, secondo la disciplina di cui agli artt. 12 e 13 della L.R. n.4/2003. I contributi di cui al precedente comma, costituiscono oneri reali sugli immobili e sono riscossi direttamente, ovvero per mezzo dei concessionari del servizio di riscossione dei tributi, nei modi e termini stabiliti dalla legge …….. Ai fini della determinazione dell'ammontare dei contributi il Consorzio provvede alla predisposizione di un piano di classifica degli immobili rientranti nel comprensorio, che individua i benefici che essi traggono dall'attività svolta dal Consorzio, ne quantifica i rapporti, stabilendo gli indici di beneficio per ciascun immobile…….. Dalla determinazione delle spese da ripartire restano, comunque, escluse le opere di carattere civile-infrastrutturale consegnate ai Comuni, alle Province ed alle Comunità montane, nonché l'esercizio e la manutenzione delle opere di. bonifica dichiarate di preminente interesse regionale, i cui oneri di manutenzione e gestione, ai sensi dell'art.2, co.3, della L.R. n.4/2003, sono a carico della Regione."* (All. 21). Per quantificare con maggiore precisione l'ammontare della retta annuale da pagare al Consorzio con riferimento all'immobile staggito, lo scrivente si è recato personalmente presso la sede del Consorzio (Via Porzio n. 4 - centro Direzionale Isola F2), estraendo l'ultimo avviso di pagamento (con scadenza al 20/01/2026), intestato al sig. _____ - All. 22), da cui si evince che la retta annuale per l'immobile in oggetto, appartamento al piano secondo - Sub 6, calcolata in base alla rendita catastale, è pari a circa € 44,65. Si precisa che, come riferito al sottoscritto dall'Ufficio del Consorzio, di cui alla relativa risposta, la

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

suddetta retta risulta sempre pagata, a meno di dell'ultimo avviso del 2025 e, di un precedente avviso (per un totale residuo di circa € 98,41 - All. 23), in ogni caso, secondo quanto appreso dai funzionari del Consorzio, tutti i pagamenti insoluti resteranno a carico dei precedenti proprietari, l'immissione in ruolo avviene all'atto dell'acquisto dell'immobile, alla registrazione della voltura catastale.

Infine, si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene e per la relativa rettifica della planimetria catastale, stimati per una cifra forfettaria complessiva pari a circa **€ 40.000,00** (quarantamila/00), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta (Cfr. risposta al quesito 6).

In merito al quesito 9): verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso l'Agenzia del Demanio.

In merito al quesito 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 sussiano 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).*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

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.

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti 4, 5, 6, 9 e 10), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli (All. 24).

In merito al quesito 11): fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

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

Secondo la risposta fornita al sottoscritto dall'amministratrice del condominio del fabbricato di Via Luigi Piscettaro n. 70, avv. _____ (All. 20):

- *Le spese condominiali ordinarie relative all'immobile de quo, possono essere quantificate in* ***€. 420,00*** *annue;*
- *Non sono state deliberate spese straordinarie ma il fabbricato versa in condizioni fatiscenti;*
- *I coniugi _____/_____o in data 29.06.2023 hanno sottoscritto con il precedente amministratore in carica geom. _____ una scrittura transattiva ad oggetto riconoscimento del debito pari ad €. 2.258,56 e modalità di rientro in 22 rate a decorrere da giugno 2023 e con scadenza marzo 2025 ma ad oggi hanno versato €. 500,00 e residuano* ***€. 1.758,56****;*
- *Non pendono giudizi;*
- *L'immobile oggetto della procedura esecutiva ha i seguenti millesimi:* ***TAB A mill. 75,48, TAB. B mill. 98,31, TAB. C mill. 90,82****;*

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

- *Non ho documentazione da cui risultino servitù o vincoli condominiali sull'immobile oggetto della procedura esecutiva;*
- *L'immobile pignorato non gode di dotazioni condominiali (assegnazione posto auto ed altro);*
- *Non sono in possesso ed a conoscenza di eventuali Licenze Edilizie riguardanti il fabbricato;*
- *Non vi è un regolamento condominiale.*

In merito al quesito 12): procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

*nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene, sulla base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;*

Si indicherà inoltre in perizia:

- il valore di mercato dello stesso ove lo stesso fosse urbanisticamente regolare;

- i costi di abbattimento ed il valore dell'area di sedime

*Il custode **vigilerà sull'emissione dell'ordine di abbattimento/rimessione in pristino ad opera del Comune**, nonché sulla **successiva emissione di provvedimenti Comunali che accertino la mancata ottemperanza** alle attività prescritte e/o di **acquisizione al patrimonio Comunale**.*

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

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

*- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;*

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

*- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;*

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento ad uso abitativo, come detto, sito in Napoli, alla "Via Luigi Piscettaro n. 70", ricade in una zona periferica / sub-urbana della città, appartenente al quartiere Ponticelli, amministrato dalla VI Municipalità del Comune di Napoli Ponticelli-Barra-San Giovanni a Teduccio ed appartiene ad un fabbricato costruito negli anni 80 del secolo scorso, con struttura portante in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio *a Blocco,* composto da un piano terra destinato a deposito e attività commerciali, oltre a tre ulteriori piani in elevazione destinati ad abitazione. Allo stato attuale il fabbricato versa in mediocri condizioni di manutenzione per lo stato generale delle finiture esterne ed interne. Nell'ambito del comune di Napoli, lo stabile in oggetto, appartenendo ad una zona suburbana della città, non gode di ottima accessibilità.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni similari oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), del sito specializzato www.borsinoimmobiliare.it, nonché rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 25). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: TECNOCASA, Studio Ponticelli S.r.l., C/so Ponticelli n. 2, 80147 Napoli; TECNORETE, Studio Viale Margherita S.r.l., Viale Margherita n. 73, 80147 Napoli.

In particolare, le informazioni necessarie a formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione sono state reperite al fine di:

- conoscere i prezzi di mercato di beni aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima;
- attribuire il giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla serie di prezzi noti.

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe (abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione), venduti nella zona omogenea di appartenenza, E31 - Suburbana / PONTICELLI, con riferimento al I° sem. 2025, rientra in un intervallo

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

compreso tra 910 €/mq e 1.400 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.200 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte. In particolare, l'appartamento in questione, di cui allo stato non è possibile stabilire con certezza la possibilità di regolarizzarlo dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, appartiene ad un fabbricato costruito all'inizio degli anni ottanta del secolo scorso (età superiore a 40 anni) in mediocri condizioni di manutenzione, è posto ad un secondo piano senza ascensore, è privo di impianto di riscaldamento e, altresì, non gode di ottima esposizione e illuminazione. Al contrario l'immobile si considera recentemente ristrutturato e in buone condizioni di manutenzione interna e, altresì, può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione registrati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 40 anni) e dall'incidenza dello stato delle parti comuni (mediocre), oltre, nel caso specifico, all'alea relativa alla eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene] = 0,85
- coefficiente di piano (II° senza ascensore) = 0,95
- immobile privo di impianto di riscaldamento = 0,95
- esposizione e illuminazione (mediocre) = 0,90
- condizioni interne (immobile recentemente ristrutturato in buone condizioni) = 1,05;
- stato di possesso (immobile libero) = 1,00

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

Vm = 1.200 €/mq x 0,85 x 0,95 x 0,95 x 0,90 x 1,05 x 1,00 = **900,00 €/mq**

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$Sc = Sl + xA1 + yA2 + xA3 \ldots$$

dove: Sl è la superficie lorda dell'appartamento, data dalla superficie netta utile (che ricordiamo pari a 162,00 mq), sommata alla superficie dei muri divisori interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

A1, A2 e A3 etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

x, y e z sono i coefficienti da applicare alle superfici accessorie per calcolare la superficie commerciale;

SL = 182,00 mq

A1 = balcone 1 (originario) = 12,00 mq

A2 = balcone 2 = 7,00 mq

x = 0,30 (per balconi terrazze e similari fino a 25 mq, comunicanti con i vani principali)

La superficie commerciabile totale è quindi:

La superficie commerciabile totale è quindi:

Sc = $\{185,00 + [0,30 \times 12,00] + [0,30 \times 7,00]\} = 191,00$ mq

Si precisa che dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state escluse le superfici derivanti da ampliamenti effettuati senza Titolo Edilizio, per i quali è stato previsto un ripristino dello stato dei luoghi ai fini dell'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposta al quesito 6, All. 7 - Tav. 3 e 4).

Moltiplicando il valore di mercato medio decurtato o incrementato dagli opportuni coefficienti, per la superficie commerciale, apportando i relativi arrotondamenti otteniamo il valore di mercato dell'immobile.

Vm = 900,00 €/mq x 191,00 mq = € 172.000,00

(centosettantaduemila/00).

Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile

Dal valore di mercato così calcolato, tuttavia, come specificato dall'ultima normativa (L. n. 132/2015 - modifica art. 568 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.), bisogna sottrarre il costo per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso, per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, per i vincoli giuridici non eliminabili e per gli eventuali oneri condominiali insoluti.

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato delle parti comuni e l'alea

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Ist. n. 8 dep. 10/02/2026

relativa all'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,85 (riduzione del 15%). Sullo stato d'uso e manutenzione, considerando l'immobile in buone condizioni interne, per la recente ristrutturazione, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente migliorativo, pari a 1,05 (aumento del 5%). Sullo stato di possesso, non esistendo nessun contratto di locazione relativo all'immobile pignorato, registrato in data anteriore al pignoramento, non è stata applicata nessuna riduzione al valore di mercato medio (coeff. qualitativo. = 1,00). Gli oneri per l'eventuale regolarizzazione Urbanistico edilizia dell'immobile, ai quali vanno sommati gli oneri di ripristino dello stato dei luoghi per gli abusi edilizi rilevati, ammontano ad **€ 40.000,00** (quarantamila/00, Cfr. risposta al quesito 6). Sui vincoli giuridici non eliminabili, pur appartenendo l'immobile al perimetro di contribuenza del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Napoli e Volla, ritenendo trascurabile l'importo del contributo annuale da pagare, pari a € 44,65 (cfr. risposta al quesito 8 - All. 20), non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, vanno detratti gli oneri condominiali insoluti con riferimento agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione che, secondo quanto riportato dalla documentazione allegata dall'amministratore del condominio del fabbricato di Via Piscettaro n. 70, ammontano ad **€ 1.758,56** (millesettecentocinquantotto/56 - cfr. risposta al quesito 11).

Il minimo valore di mercato più probabile, pertanto, a seguito di tali decurtazioni, apportati gli opportuni arrotondamenti è di:

Vm = **172.000,00 - 40.000,00 - € 1.758,56 = € 130.000,00**

(centotrentamila/00 euro).

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Dati catastali attuali	**N.C.E.U. del Comune di Napoli: SEZ PON - Fogl. 14; P.lla 269; Sub 6; Zona cens. 9; Cat. A/2; Classe 4; Consistenza Vani 5,5; Sup Cat. Totale 191,00 mq; Rendita € 610,71.**
Sup. netta utile totale dell'immobile - SNU	**mq 162,00**
Sup. lorda - Sl	**mq 185,00**
Sup. commerciabile - Sc	**mq 191,00**
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	**1.200,00**
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	**900,00**
Valore di mercato complessivo dell'immobile	**€ 172.000,00**
Decurtazioni al valore complessivo calcolato	
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	**Coeff. di riduzione = 0,85** **Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato delle parti comuni e l'alea relativa all'eventuale regolarizzazione Urbanistico-Edilizia**
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (costi di ripristino stato dei luoghi + oneri amm. e tecnici)	**- € 40.000,00**
Stato d'uso e manutenzione	**Coeff. = 1,05** **Immobile in buone condizioni recentemente ristrutturato**
Stato di possesso	**Coeff. = 1,00** **Immobile libero**
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	**Coeff. = 1,00** **(Appartenenza al Comprensorio di Contribuenza del Consorzio di Bonifica delle paludi di Napoli e Volla - quota annuale trascurabile)**
Oneri Condominiali insoluti	**€ 1.758,56**
Minimo valore di mercato dell'immobile / prezzo base d'asta	
€ 130.000,00	

In merito al quesito 13): procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

il valore del cespite per intero;

il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero);

il valore di mercato della quota

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

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.

Poiché nel caso specifico, i beni in questione, risultano pignorato per la piena proprietà, non sussistono le ipotesi del quesito.

Lo scrivente precisa altresì, che gli immobili *de quo* costituenti un unico lotto, non sono divisibili in natura, trattandosi di un appartamento destinato ad unica abitazione di media quadratura, dotato di un unico ingresso e unico servizio igienico.

In merito al quesito 14): acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha acquisito presso gli uffici del Comune di Napoli - Servizi Demografici, il certificato di residenza storica dei debitori esecutati, sigg. coniugi _____ e _____ e il Certificato di Stato di Famiglia, da cui risulta che gli stessi risiedono in Via Piscettaro n. 70, Piano II°, int. 4, così come risultava alla data del pignoramento (All. 3). Inoltre, ha acquisito *"l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni"* (All. 3), da cui risulta che i suddetti coniugi, contraevano matrimonio in Napoli, il giorno 24 luglio 2003, scegliendo il regime della

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

comunione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali (non sono riportate annotazioni a margine del certificato), per cui, come riportato correttamente nell'atto di provenienza del bene (Cfr. risposta al quesito 5), il suddetti, acquistavano la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 08 marzo 2010, in comune indiviso, in regime di comunione dei beni.

L'Esperto conclude attestando:

a) di aver consegnato alle parti convenute nel processo copia dell'elaborato peritale completo dei relativi allegati, di cui di seguito si allegano le prove di spedizione, trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita; assegnando un termine non inferiore a 15 giorni prima della predetta udienza per inviare allo stesso eventuali note;
b) di aver personalmente verificato tutte le formalità rilevanti ex art. 567 c.p.c.
c) di aver svolto personalmente tutte le verifiche relative ad eventuali "omissioni o inesattezze nelle note (art. 2665 c.c.)" ed eventuali "omissioni o inesattezze nei titoli e nelle note (art. 2841 c.c.)" alla luce del confronto sincronico e diacronico dei dati catastali.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente, in piena scienza e coscienza, ai disposti dell'incarico conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziandoLa per la fiducia accordata e restando a disposizione della S.V.I.ma per qualsiasi chiarimento.

Napoli, 09 febbraio 2026

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio



Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale

Firmato Da: LUCA DI MEGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7b75ad5935b9edafe4494c99e845aa42

Studio tecnico Arch. Luca Di Meglio.
Via Consalvo n. 99/H - 80125 Napoli. Tel.: Fax 081/5935910; cell.: 347/8702511;
PEC: luca.dimeglio@archiworldpec.it; Mail: lucadimeglio@alice.it

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