

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. G. Fiengo

RGE n° 51/2022

promossa da

Condominio vico Nocelle 47 - Napoli 80130
contro

[REDACTED] — [REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
ed
Allegati

LOTTO UNICO

Indice

1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
2. Risposte ai quesiti	pag. 6
a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.....	pag. 7
2.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.....	pag. 9
2.2. Identificazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale dei lotti.....	pag. 13
2.3. Identificazione catastale dei beni pignorati.....	pag. 24
2.4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti.....	pag. 35
2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.....	pag. 36
2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati	pag. 39
2.7 Stato di possesso attuale dell'immobile.....	pag. 50
2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.....	pag. 51
2.9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	pag. 55
2.10 Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.....	pag. 55
2.11 Altre informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	pag. 55
2.12 Valutazione dei beni	pag. 56
2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	pag. 65
2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	pag. 65

Allegati

"A" Ispezioni ipotecarie.....

"B" Atti di provenienza.....

Atto Notaio G. Rossi anno 2000.....

"C" Certificati di residenza e di stato civile

"D" Visure e planimetrie catastali.....

"E" Preventivo di spesa.....

1 - Svolgimento delle operazioni peritali

Procedimento n ° 51/2022
Condominio vico Nocelle 47 – Napoli
contro

[REDACTED] + [REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio richiesta dal G. E. Dott. Giuseppe Fiengo

Svolgimento delle operazioni peritali

Con atto di pignoramento, in rettifica del precedente del 2022, trascritto il 13/03/2023 ai nn. 7331/5442 il Condominio di vico Nocelle 47 – Napoli in persona dell'amm.re p.t., elett.te dom.to presso lo studio Legale Ferrante-Giuliano in Ercolano (NA), alla Via G. Semmola n. 127, rapp.to e difeso dall'Avv. Daniela Ferrante, sottoponeva ad esecuzione l'immobile di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

Il Condominio di vico Nocelle 47 – Napoli in persona dell'amm.re p.t., chiedeva la vendita dei beni pignorati ed il G.E. designato, Dott. Giuseppe Fiengo, al fine di accertare il valore del bene e la sua trasferibilità, conferiva incarico al sottoscritto Arch. Raffaele Vincenzo Cimmino, ponendo i quesiti più avanti elencati.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto, il nominato custode giudiziario Avv. Maria Luisa Maiello provvedeva a notificare le parti interessate dell'inizio delle operazioni: gli accessi avrebbero avuto inizio il giorno **20/07/2023** alle ore 10:00 sui luoghi oggetto del pignoramento.

In sede di **primo accesso**, unitamente al nominato custode giudiziario Avv. Maria Luisa Maiello ed al mio collaboratore di fiducia Arch. Carmela Dipierri, mi sono recato in Napoli al vico delle Nocelle 47 per eseguire le operazioni peritali preliminari ed effettuare i rilievi metrico e fotografico del bene.

Si rinvia al depositato verbale di accesso redatto dal nominato custode giudiziario.

3. Risposte ai quesiti

a. Verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esperto

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

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

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

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

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

- **precisi** 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.

- **precisi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

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

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

Il creditore procedente:

- ha depositato in data 29/03/2022 certificazione notarile sostitutiva, che risale fino al 2000 individuando l'atto inter vivos ante ventennio (cfr. Allegato A - ispezioni ipotecarie e allegato B - Atti di provenienza)
- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono inseriti correttamente nella depositata certificazione sostitutiva, ma non è stato depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico (cfr. Allegato D – Visure e planimetrie catastali).
- Non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.
- I Sigg.ri [REDACTED] sono residenti in Napoli alla via [REDACTED]

Alla data di acquisto del bene oggetto di esecuzione – anno 2000 – :

I Sigg.ri [REDACTED] risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni dal 25/07/1994; dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che in data 17/03/2008 rep. 29400 per atto Notaio Laura Rigonat – coadiutore – gli sposi [REDACTED] hanno stipulato la costituzione di un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e segg. del C.C. che riguardava, tra gli altri, l'immobile staggito.

Data di annotazione 02/04/2008.

(cfr. Allegato C – Certificati di residenza e di stato civile).

Alla trascrizione del fondo patrimoniale risulta correlata l'annotazione n. 4006 del 16/04/2014 – sentenza di inefficacia parziale relativa all'immobile staggito (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

2.1 Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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 ed 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 dei 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.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore ed i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono agli atti del catasto.

Non sono state riscontrate difformità formali visto che la provenienza e la titolarità dell'immobile è stata provata sia dalla continuità delle trascrizioni sia da quanto evidenziato nell'atto di compravendita (cfr. *Allegato B – Atto Notaio G. Rossi anno 2000*).

Inoltre, i debitori esecutati, al momento dell'acquisto del bene oggetto della procedura, risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Da quanto emerso dalle ricerche esperite, il sottoscritto procede nel relazionare formando un unico lotto.

LOTTO UNICO

immobile in Napoli al vico delle Nocelle civ. 47 piano terzo

appartamento nel C.F. sez. AVV foglio 8 p.IIa 207 sub 30 cat. A/4 cl. 6 consistenza 5 vani, sup. catastale 105 mq, rendita € 555,19.

in ditta:

[REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni

Difformità formali dei dati di identificazione catastale: nessuna

Difformità sostanziali dei dati di identificazione catastale: nessuna



Napoli – Vico delle Nocelle – individuazione del bene



Napoli – Vico delle Nocelle – individuazione del bene

2.2 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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO UNICO

immobile in Napoli al vico delle Nocelle civ. 47 piano terzo

appartamento nel C.F. sez. AVV foglio 8 p.lla 207 sub 30 cat. A/4 cl. 6 consistenza 5 vani, sup. catastale 105 mq, rendita € 555,19.

- Tipologia catastale: appartamento di tipo popolare;
- Accessi: pedonale sul vico delle Nocelle;
- Contesto: zona a carattere residenziale;
- Dotazioni esclusive: nessuna;
- Dotazioni condominiali: androne, scale;

- l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica;
 - confina a NordEst con il vico delle Nocelle, a SudEst con distacco da altra proprietà p.lla 389, a SudOvest con altra proprietà stessa particella sub 31 e con cassa scale, a NordOvest con altra proprietà stessa particella.
 - Il sub 30, alla data del sopralluogo, si presentava in fase di ristrutturazione completamente privo di finiture; risultava composto da tre ambienti, due bagni ed un disimpegno. Presentava, inoltre, tre zone soppalcate: i due bagni e l'ambiente L2, che in parte non presentano le caratteristiche per essere autorizzati.
- L'immobile dispone di tre balconi verso NordEst prospicienti il vico delle Nocelle.

Composizione interna ed esterna

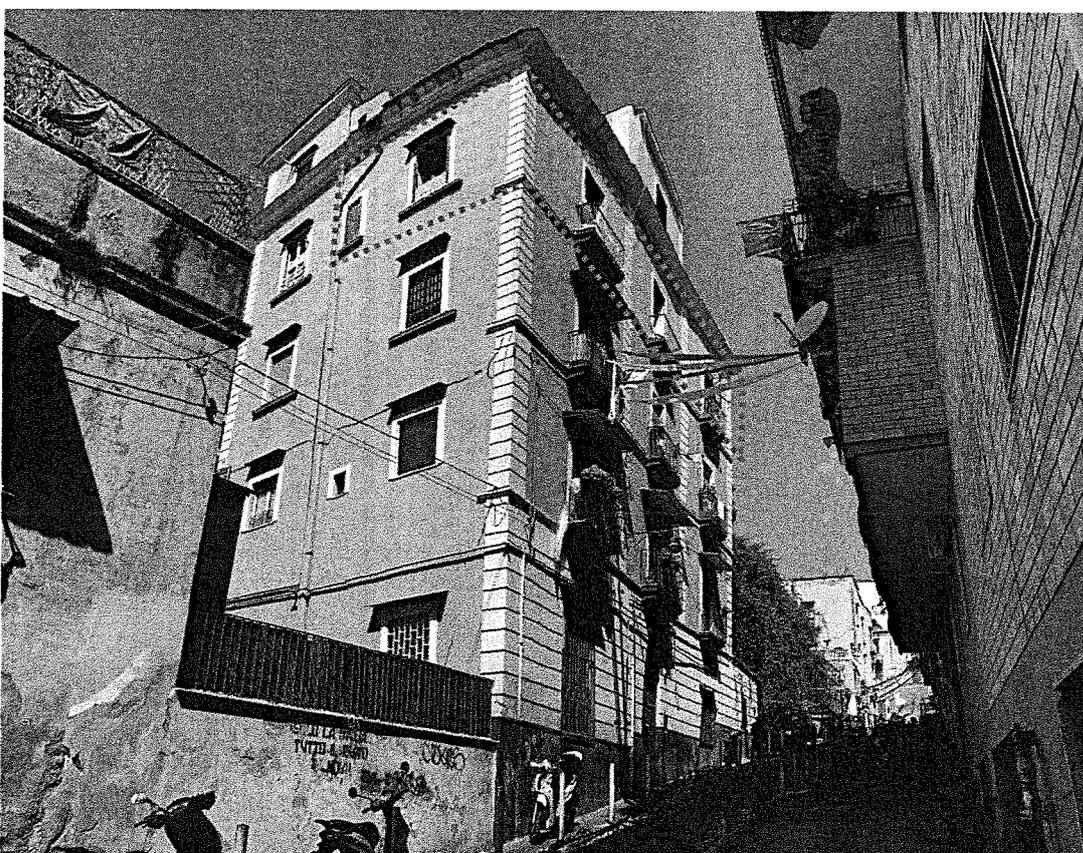


Foto 01 – Il fabbricato dal vico delle Nocelle

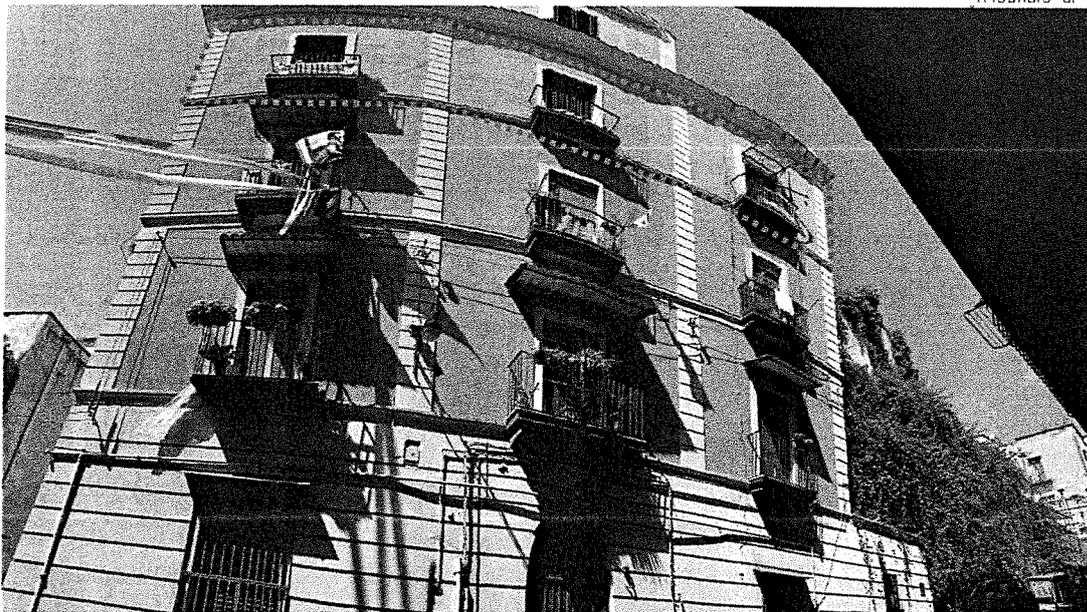


Foto 02 – Il fabbricato al civ. 47 di vico delle Nocelle e individuazione dell'immobile staggito

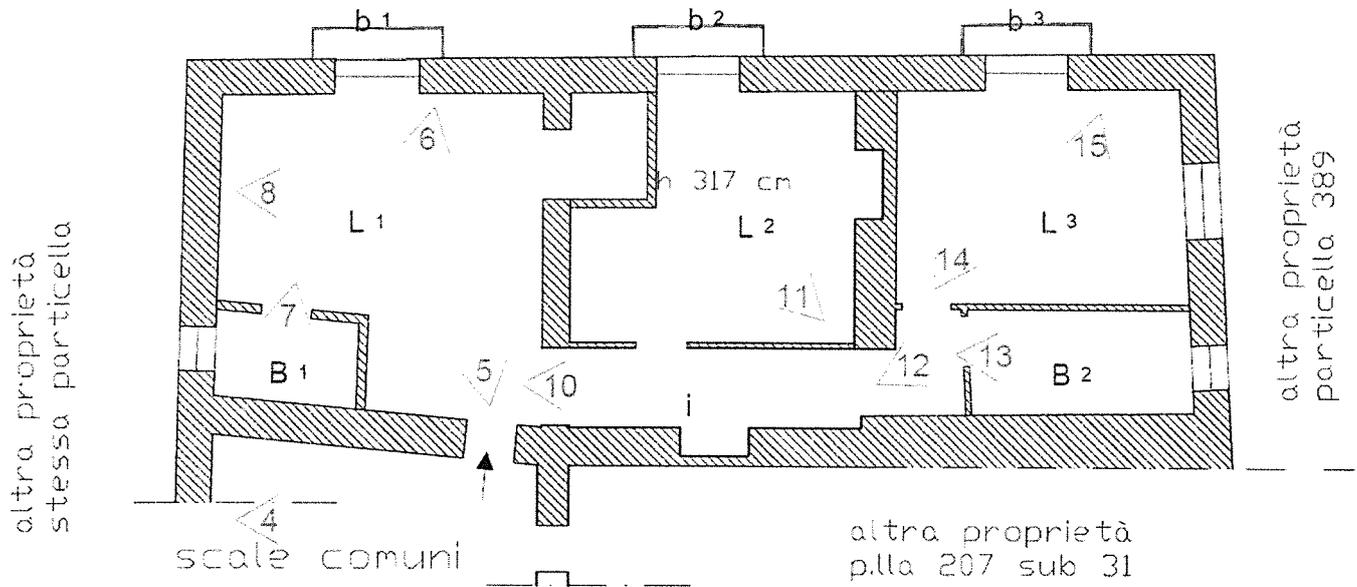


Foto 03 – L'androne comune del fabbricato



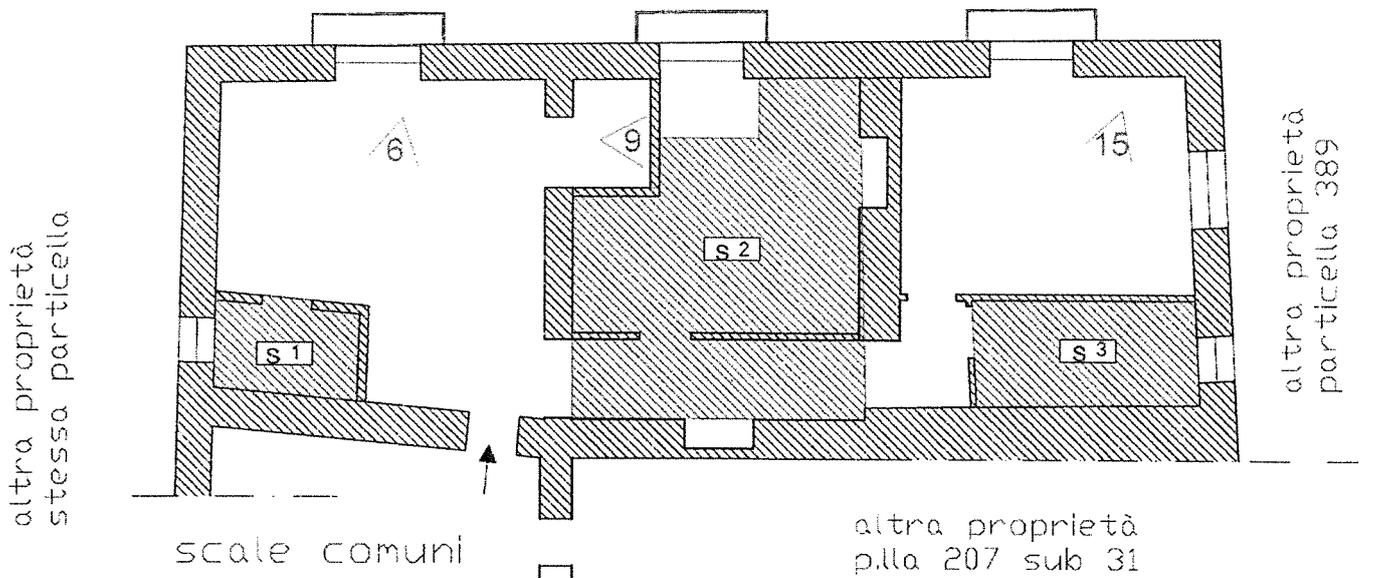
Foto 04 – Le scale comuni e ingresso al sub 30

vico delle Nocelle



Coni ottici

vico delle Nocelle



Coni ottici quota soppalchi

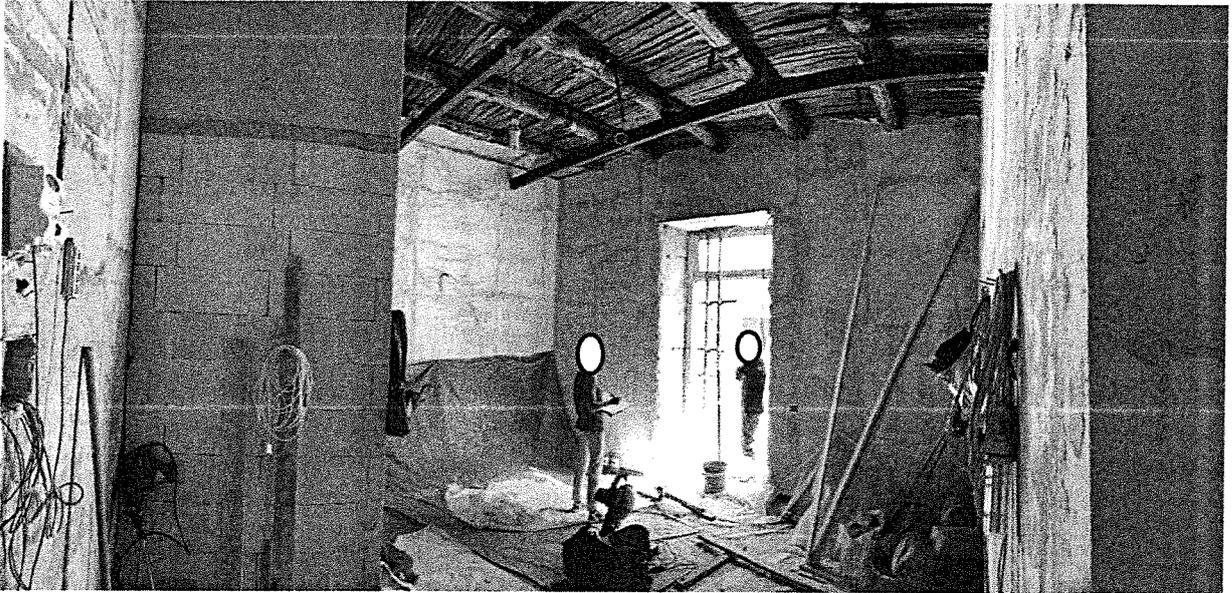


Foto 05 – Il locale L1

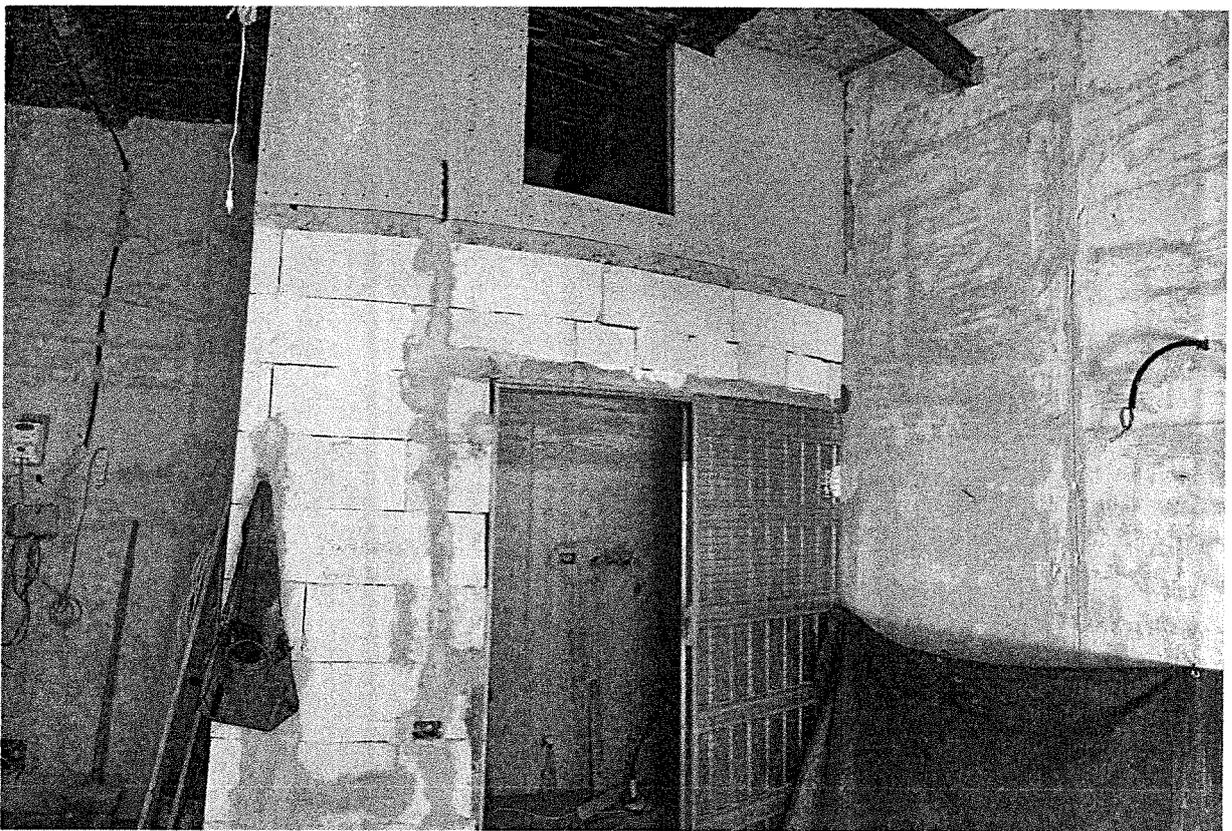


Foto 06 – Il bagno B1 dal locale L1 – indicazione del soppalco s1



Foto 07 – Il bagno B1

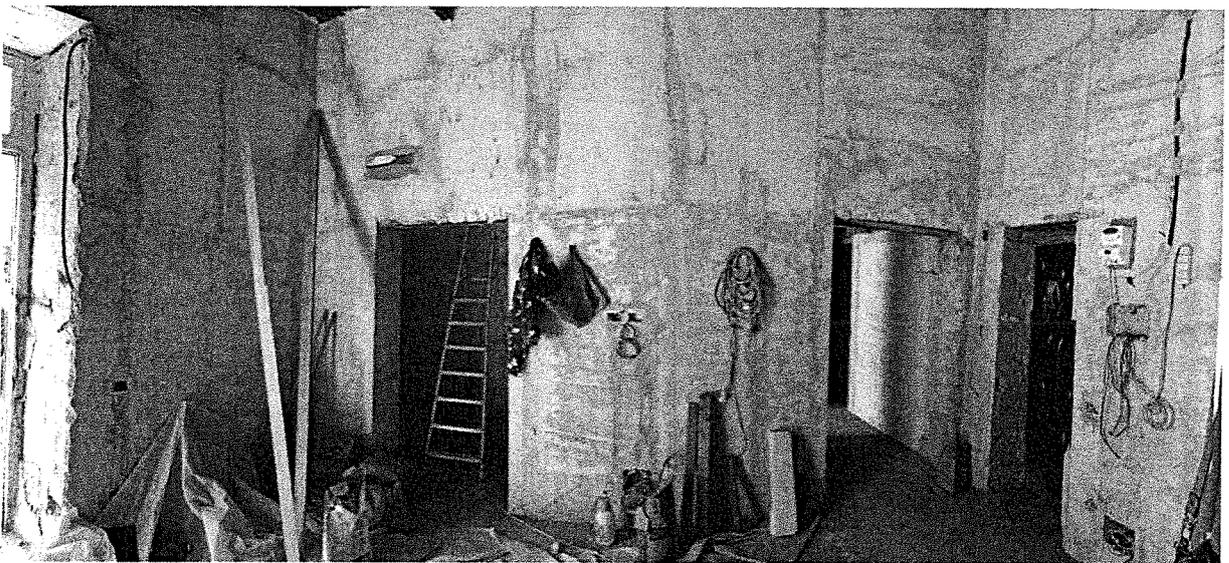


Foto 08 – Il locale L1

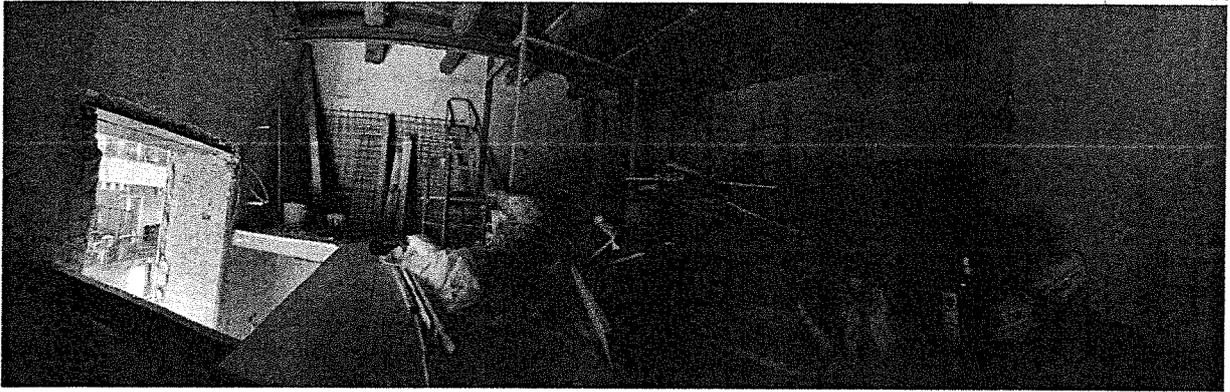


Foto 09 – Il soppalco s2

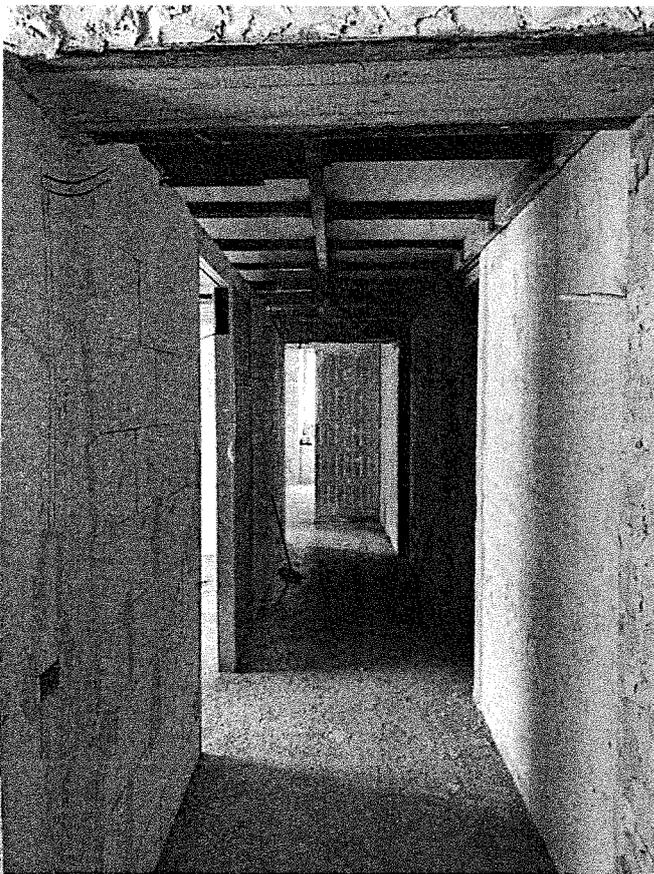


Foto 10 – il disimpegno i

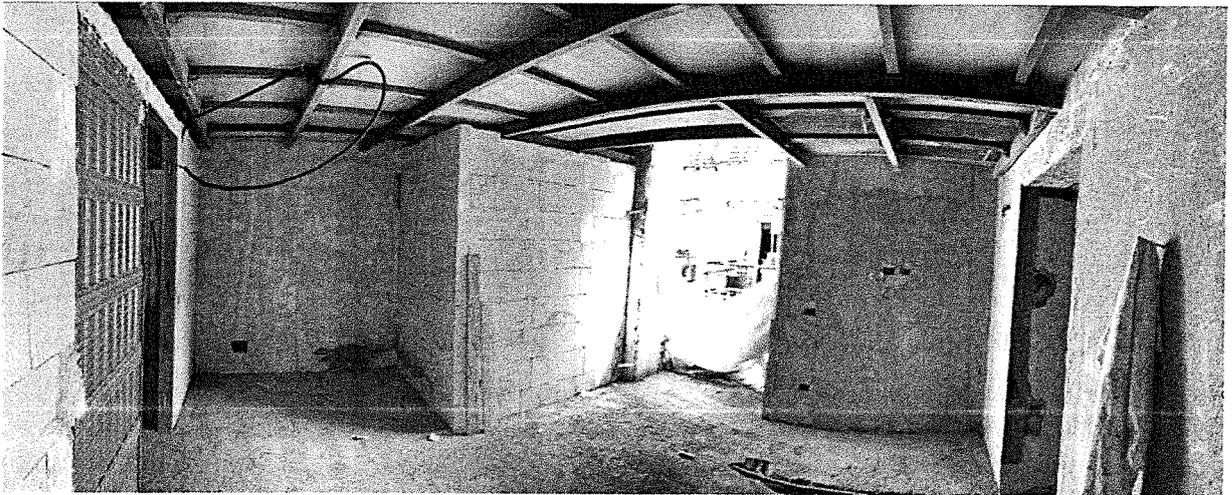


Foto 11 – Il locale L2

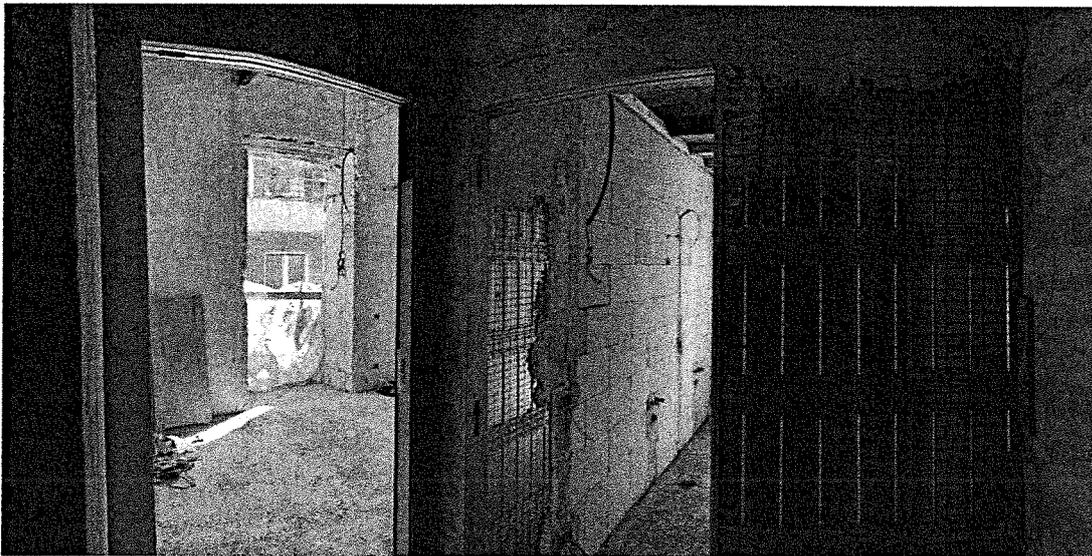


Foto 12 – Il bagno B2 ed il locale L3 dal disimpegno

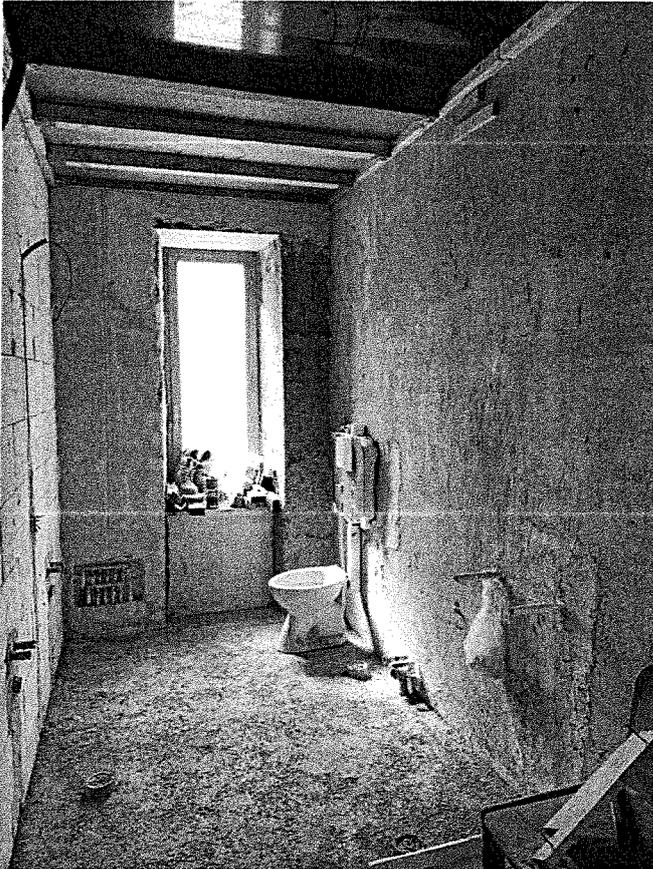


Foto 13 – Il bagno B2

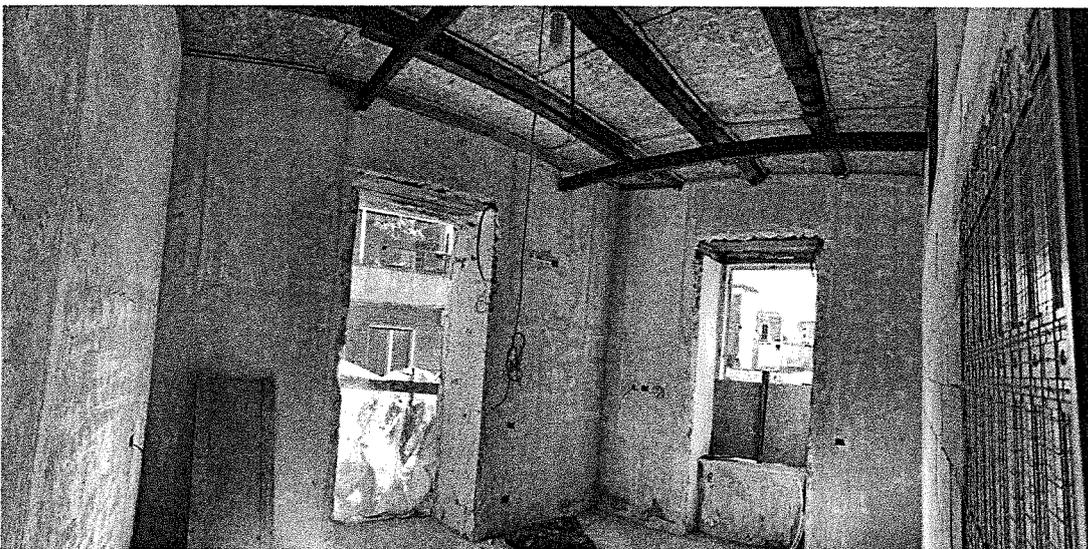


Foto 14 - Il locale L3

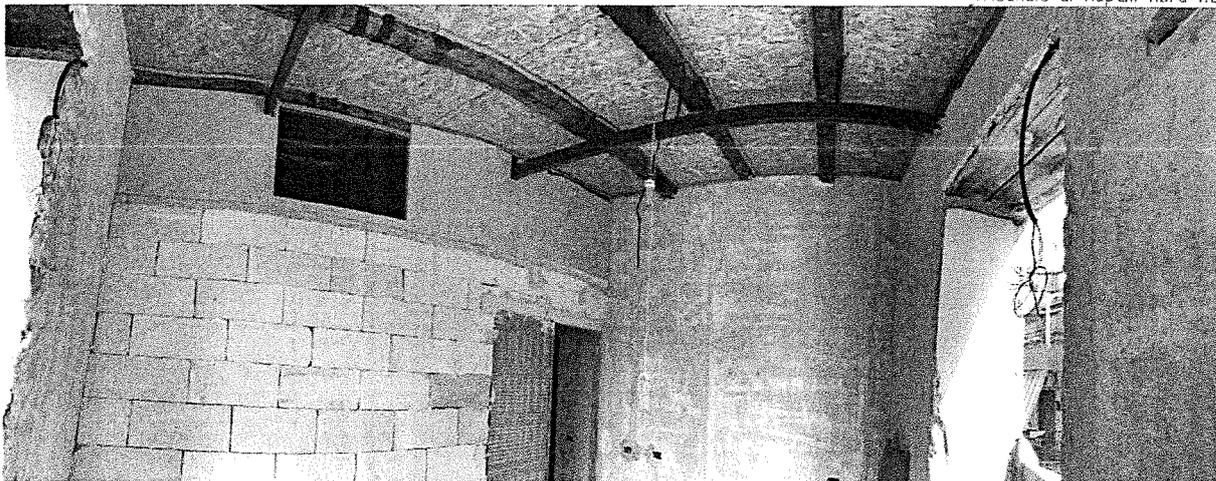
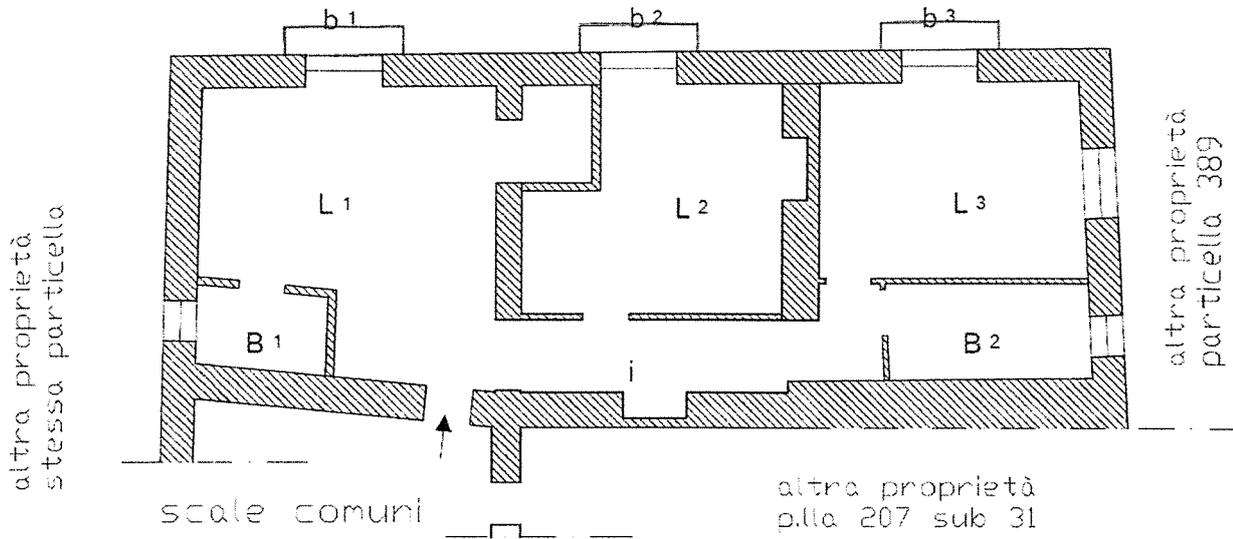


Foto 15 – Il soppalco s3 dal locale L3

Lotto Unico - Appartamento sub 30

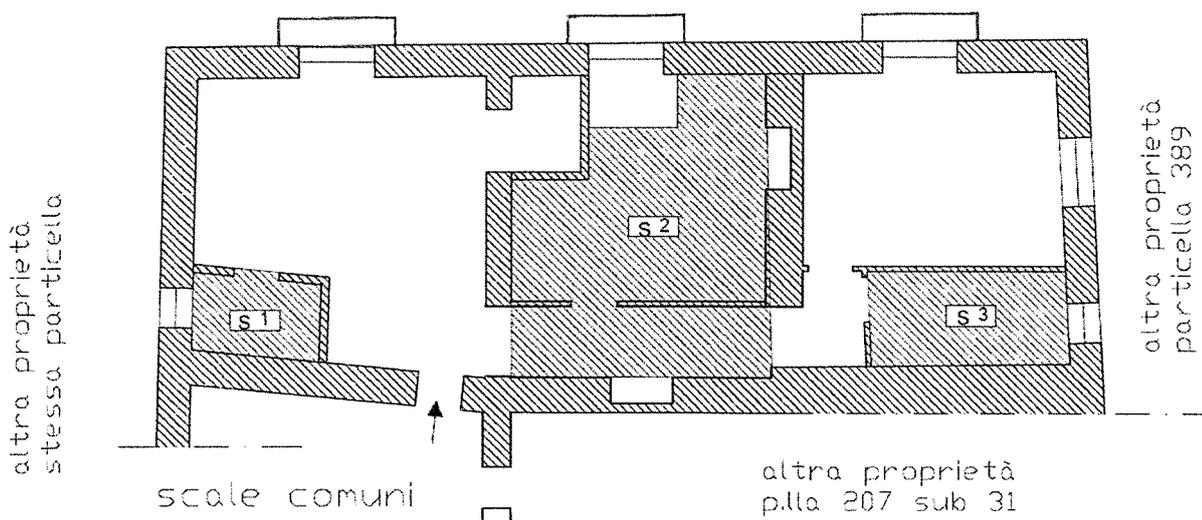
Superficie lorda (vani principali <i>coeff. 1.00</i>)	mq 109,05	mq 109,05			
Superficie lorda (vani accessori – soppalchi - <i>coeff. 0,50</i>) <i>solo superfici legittime</i>	mq 10,50	mq 5,25			
Superficie balcone b1 <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 1,10	mq 0,33			
Superficie balcone b2 <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 1,10	mq 0,33			
Superficie balcone b3 <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 1,10	mq 0,33			
Superficie commerciale		Mq 115,29			
Esposizione	NordEst-SudEst				
Condizioni di manutenzione	Ottimo	Mediocre	Buono x	suffic.	Scarso
Caratteristiche strutturali	Struttura in tufo				
Caratteristiche interne	Ottimo	Mediocre	Buono	suffic.	Scarso x
Impianti	Non risultano certificazioni				

vico delle Nocelle



Planimetria dello stato di fatto quota calpestio

vico delle Nocelle



Planimetria dello stato di fatto quota soppalchi

2.3 Procedere all'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.

LOTTO UNICO

immobile in Napoli al vico delle Nocelle civ. 47 piano terzo

appartamento nel C.F. sez. AVV **foglio 8 p.lla 207 sub 30** cat. A/4 cl. 6 consistenza 5 vani, sup. catastale 105 mq, rendita € 555,19.

1) sono stati acquisiti gli estratti storico-catastale e le corrispondenti planimetrie catastali

(cfr. *Allegato D – Visure e planimetrie catastali*).

- I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, corrispondono con le risultanze catastali.
- Non sono emerse variazioni riguardanti i dati identificativi che siano state richieste dagli esecutati o da terzi o disposte di ufficio intervenute in momento successivo alla trascrizione del pignoramento.
- L'intestazione dell'immobile – Lotto Unico corrisponde ai reali ed attuali titolari dei beni.
- L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato edificato su porzione di terreno identificato nel CT al foglio 96 p.lle 503 e 766.
- L'ultima planimetria catastale agli atti del bene staggito risulta presentata in data 28/10/1966 e deriva dal frazionamento dell'originario cespite censito nel CF col numero di sub 11 con variazione del 28/10/1966.

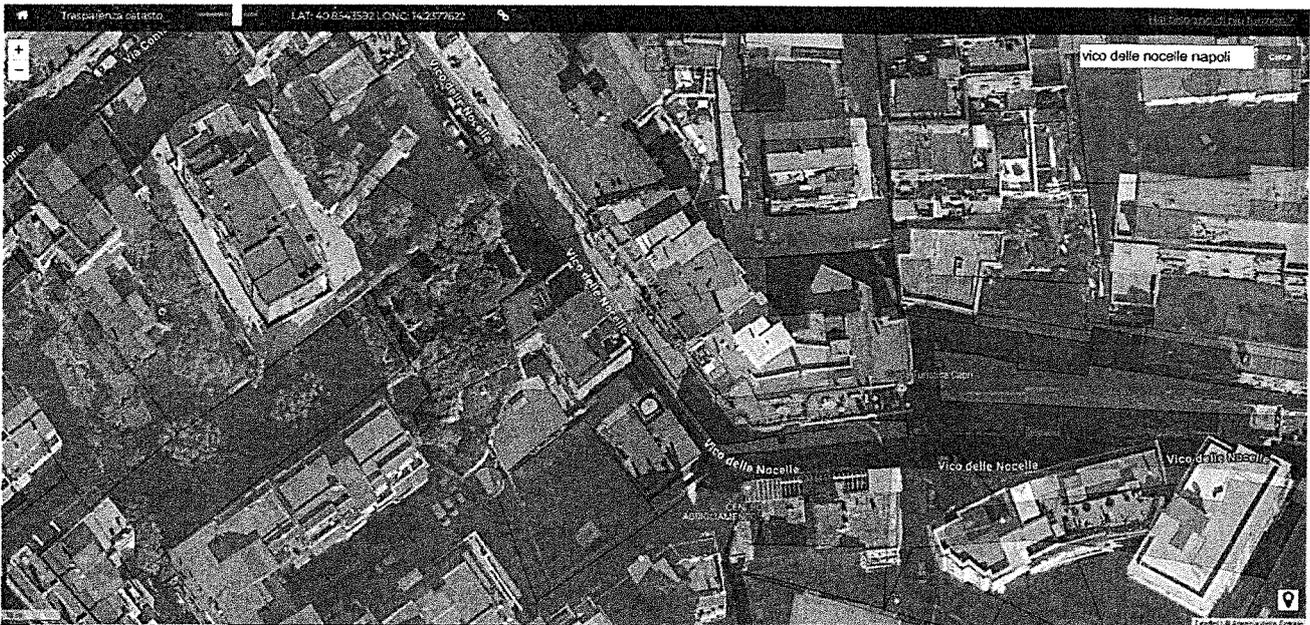
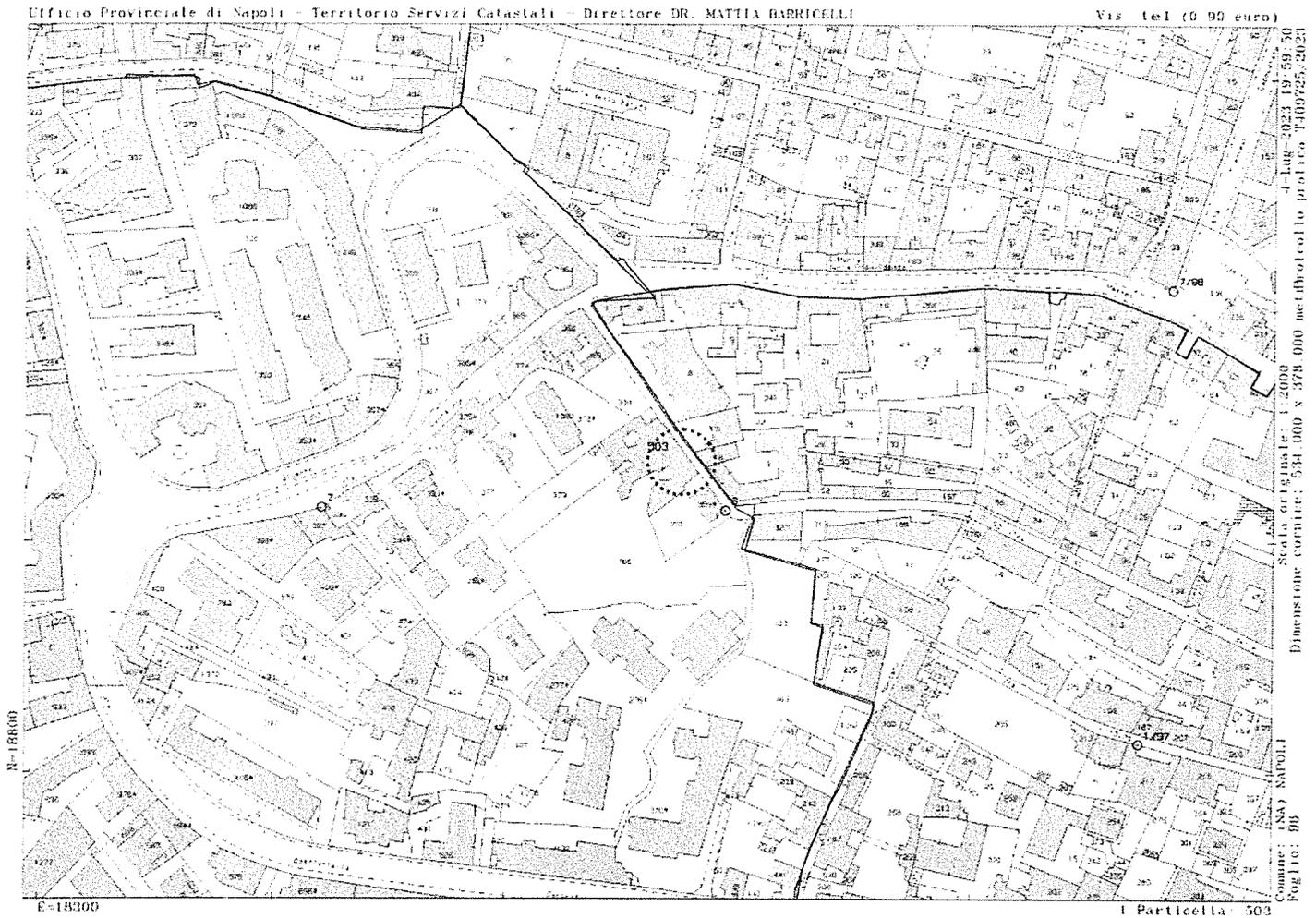


Foto tratta dal sito catastomappe.it – catasto mappe su ortofoto satellitari di Google Maps



Mapa catastale: il fabbricato in cui si trova l'immobile staggito si trova su area censita nel CT del Comune di Napoli al foglio 96 p.lle 503 e 766.

Data presentazione: 28/10/1966 - Data: 04/07/2023 - n. T409407 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

MODULARIO
7 - Cat. 9, 7 - 415

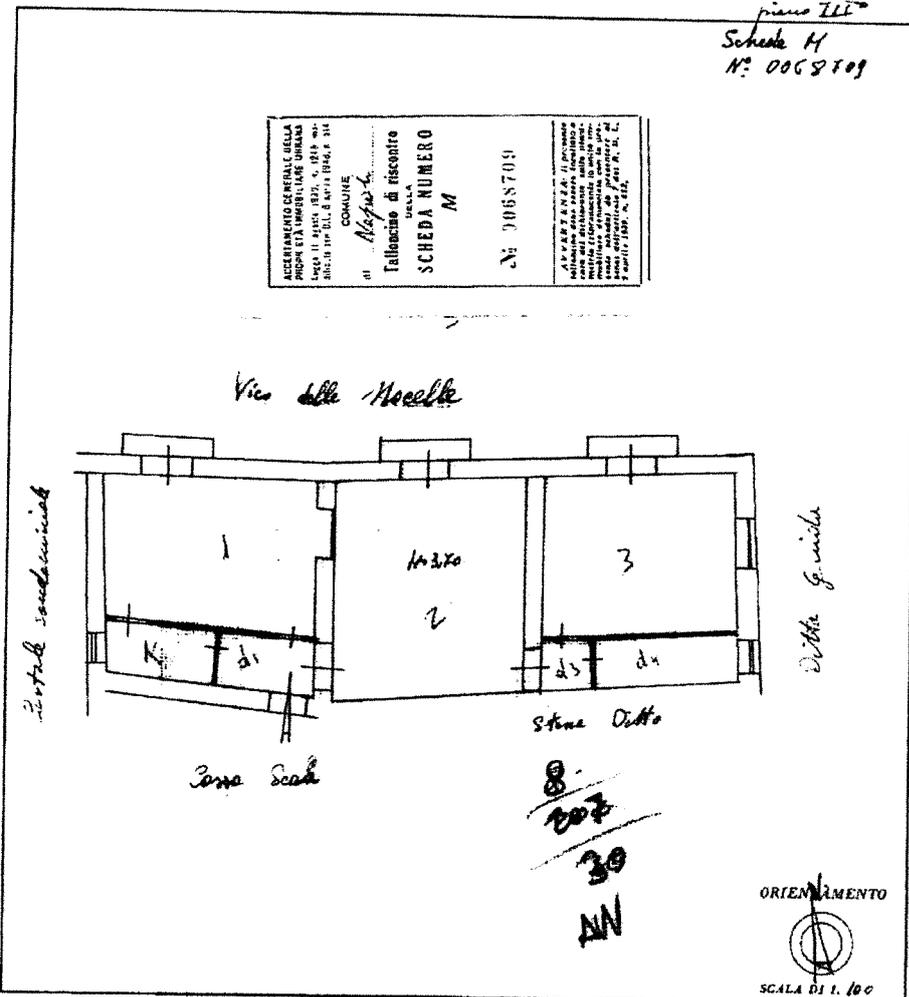


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Napoli Vico delle Nocelle 4X
Ditta Bonanni Angeli n.e. Vergiote (V.M.) S.p.A. 19/1/1966 - Anticima Oda n.e. Vergiote (V.M.) S.p.A. 12/2/1921 - Anticima Oda n.e. Vergiote 12/2/1921
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRITA' IMMOBILIARE URBANA
LEGGE 11 MARZO 1970, N. 1914 - art. 1
REG. 10 MARZO 1971, N. 1946, art. 314
COMUNE
Napoli
Tabelle di risonanza
DELLA
SCHEDA NUMERO
M
N. 9088709

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	<u>12/5/23</u>	<u>A</u>
------------------	----------------	----------

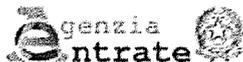
Compilata dall' Ing. Cimmino
Giugliano
Iscritto all'Albo degli Ing.
della Provincia di Napoli
DATA 1966
Firma: ing. Cimmino

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2023 - Comune di NAPOLI (I839) - < Sez. urbana AVV - Foglio 8 - Particella 207 - Subalterno 30 >
VICO DELLE NOCELLE n. 47 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/10/1966 - Data: 04/07/2023 - n. T409407 - Richiedente: DPRCML70R53B157R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2023
Ora: 19:58:35
Numero Pratica: T409548/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2023

Dati identificativi: Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30**

Partita: **1306074**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Foglio **96 Particella 503**

Foglio **96 Particella 766**

Classamento:

Rendita: **Euro 555,19**

Rendita: **Lire 1.075.000**

Zona censuaria **6**,

Categoria **A/4^o**, Classe **6**, Consistenza **5 vani**

Sez. Urb. **AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30**

Indirizzo: **VICO DELLE NOCELLE n. 47 Piano 3**

Dati di superficie: Totale: **105 m²** Totale escluse aree scoperte ¹: **104 m²**

> Intestati catastali

➤ **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**)

nata a **NAPOLI (NA)** il **[REDACTED]**

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

➤ 2. **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**)

nato a **NAPOLI (NA)** il **[REDACTED]**

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

> Dati identificativi

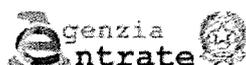
❏ dall'impianto al 28/10/1966 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **NAPOLI (F839) (NA)**

Sez. Urb. **AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 11**



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2023
Ora: 19:58:35
Numero Pratica: T409548/2023
Pag: 2 - Segue

☞ dal 28/10/1966

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30

VARIAZIONE del 28/10/1966 in atti dal 14/11/1989
FRAZIONAMENTO (n. 14750.1/1966)

> Indirizzo

☞ dal 28/10/1966 al 28/10/1966 antecedente

l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 11

VICO DELLENOCCELLE n. 47 Piano 3

Partita: 91327

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dal 28/10/1966 al 15/02/2000

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30

VICO DELLENOCCELLE n. 47 Piano 3

Partita: 1178445

VARIAZIONE del 28/10/1966 in atti dal 14/11/1989
FRAZIONAMENTO (n. 14750.1/1966)

☞ dal 15/02/2000

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30

VICO DELLE NOCELLE n. 47 Piano 3

Partita: 1306074

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/2000 in
atti dal 20/05/2000 COMPRAVENDITA (n. 13804.1/2000)

Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare

> Dati di classamento

☞ dal 28/10/1966 al 28/10/1966 antecedente

l'impianto meccanografico

Immobile predecessore

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 11

Rendita: Lire 2.769

Zona censuaria 6

Categoria A/2nd, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Partita: 91327

Impianto meccanografico del 30/06/1987

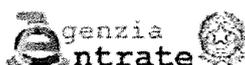
☞ dal 28/10/1966 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30

VARIAZIONE del 28/10/1966 in atti dal 14/11/1989
FRAZIONAMENTO (n. 14750.1/1966)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2023
Ora: 19:58:35
Numero Pratica: T409548/2023
Pag: 3 - Segue

Rendita: Lire 2.600
Zona censuaria 6
Categoria A/4^{di}. Classe 6. Consistenza 5,0 vani
Partita: 1178445

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30
Rendita: Euro 555,19
Rendita: Lire 1.075.000
Zona censuaria 6
Categoria A/4^{di}. Classe 6. Consistenza 5,0 vani
Partita: 1178445

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/10/1986, prot. n. 000014750

Comune di NAPOLI (F839) (NA)
Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Subalterno 30
Totale: 105 m²
Totale escluse aree scoperte : 104 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207 Sub. 11

> 1. ██████████ ; Napoli Vc.nocella
Nato A Vergiati
nato il 01/02/1906

1. Impianto meccanografico del 30/08/1987

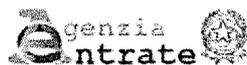
☐ dall'impianto al 03/02/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Usufrutto per 2/3 (deriva dall'atto 1)

> 2. ██████████ ; Nata A Vigentino
nata il 23/03/1923

☐ dall'impianto al 03/02/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
1)

> 3. ██████████
nata a NAPOLI (NA) il 13/01/1899

☐ dall'impianto al 03/02/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto
1)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2023
Ora: 19:58:35
Numero Pratica: T409548/2023
Pag: 4 - Segue

➤ 4. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a BERGAMO (BG) il 27/01/1934
☐ dall'impianto al 03/02/1978 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
1)

➤ 1. [REDACTED] IL 23.3.23

☐ dal 15/04/1961 al 28/10/1966
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto
2)

➤ 2. [REDACTED] DONATO A PORTO
SAID IL 26.7.00

☐ dal 15/04/1961 al 28/10/1966
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
2)

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a VERGIATE (VA) il 01/02/1906
☐ dal 03/02/1978 al 28/10/1966
Diritto di: Usufrutto per 2/3 (deriva dall'atto 3)

➤ 2. [REDACTED]
☐ dal 03/02/1978 al 14/11/1989
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
3)

➤ 3. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a BERGAMO (BG) il 27/01/1934
☐ dal 03/02/1978 al 14/11/1989
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
3)

➤ 4. [REDACTED]
nato a NAPOLI (NA) il 03/01/1941
☐ dal 03/02/1978 al 14/11/1989
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto
3)

➤ 1. [REDACTED] A VIGENTINO IL 23.3.23

☐ dal 14/11/1989 al 15/04/1961
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
4)

➤ 2. [REDACTED]
nata a NAPOLI (NA) il 13/01/1899
☐ dal 14/11/1989 al 15/04/1961
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto
4)

➤ 3. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a BERGAMO (BG) il 27/01/1934
☐ dal 14/11/1989 al 28/10/1966
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto
4)

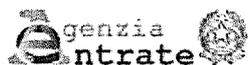
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. AVV Foglio 8 Particella 207
Sub. 30

2. VOLTURA D'UFFICIO del 15/04/1961 - UR Sede
NAPOLI (NA) Registrazione Volume 1851 n. 2947 -
SUCCESSIONE Voltura n. A204.1/1989 in atti dal
14/11/1989

3. Documento del 03/02/1978 Voltura in atti dal
03/08/1987 Repertorio n.: 20781 Rogante TAFURI
Sede NAPOLI (NA) Registrazione UR Sede NAPOLI
(NA) n. 3037 del 20/02/1978 (n. 9668/1981)

4. VOLTURA D'UFFICIO del 14/11/1989 - RETTIFICA
Voltura n. B203.1/1989 in atti dal 14/11/1989

5. VARIAZIONE del 28/10/1966 in atti dal 14/11/1989
FRAZIONAMENTO (n. 14750.1/1966)



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/07/2023
Ora: 19:58:35
Numero Pratica: T409548/2023
Pag: 5 - Segue

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a VERGIATE (VA) il 01/02/1906
☐ dal 28/10/1986 al 17/07/1987
Diritto di: Usufrutto per 2/3 (deriva dall'atto 5)

➤ 2. [REDACTED] NATA A VIGENTINO IL 23.3.23

☐ dal 28/10/1986 al 17/07/1987
Diritto di: Proprieta' per 334/1000 (deriva dall'atto 5)

➤ 3. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a BERGAMO (BG) il 27/01/1934
☐ dal 28/10/1986 al 17/07/1987
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 5)

➤ 4. [REDACTED] NATO A PORTO SAID IL 26.7.00

☐ dal 28/10/1986 al 17/07/1987
Diritto di: Proprieta' per 333/1000 (deriva dall'atto 5)

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a VERGIATE (VA) il 01/02/1906
☐ dal 17/07/1987 al 15/02/2000
Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 8)

➤ 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nata a VIGENTINO (MI) il 22/03/1923
☐ dal 17/07/1987 al 15/02/2000
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 8)

➤ 3. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a BERGAMO (BG) il 27/01/1934
☐ dal 17/07/1987 al 15/02/2000
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 8)

➤ 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a NAPOLI (NA) il 14/01/1972
☐ dal 15/02/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 7)

➤ 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a NAPOLI (NA) il 19/06/1970
☐ dal 15/02/2000
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 7)

6. VOLTURA D'UFFICIO del 17/07/1987 Pubblico ufficiale BLASIO Sede NAPOLI (NA) - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione - DIVISIONE Voltura n. A203.1/1989 in atti dal 14/11/1989

7. Atto del 15/02/2000 Pubblico ufficiale GIUSTINO ROSSI Sede SOMMA VESUVIANA (NA) Repertorio n. 33073 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13904.1/2000 in atti dal 20/05/2000

Visura telematica

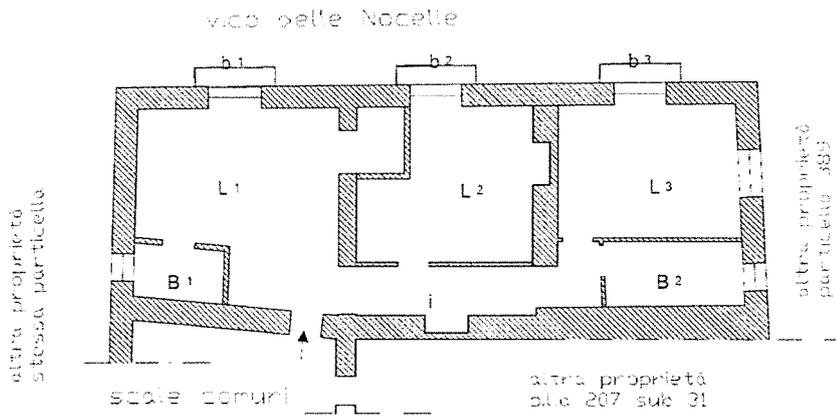
Tributi speciali: Euro 0,90

2) A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante i sopralluoghi, effettuati in data 20/07/2023, con la planimetria catastale si è rilevato che:

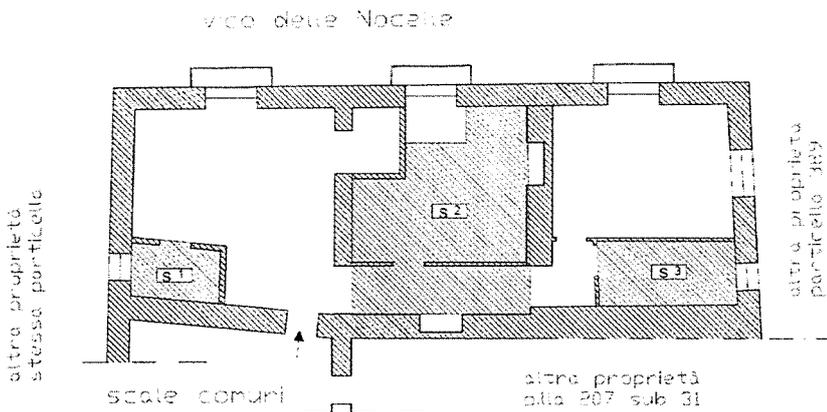
- appartamento sub 30: non è conforme, si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di tre soppalchi

Cfr. grafici di seguito allegati – confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

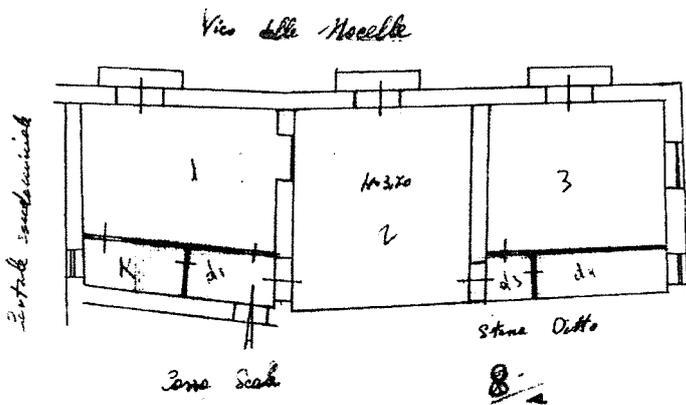
Per la regolarità edilizia-urbanistica si rimanda al **Par. 2.6 pag 39**



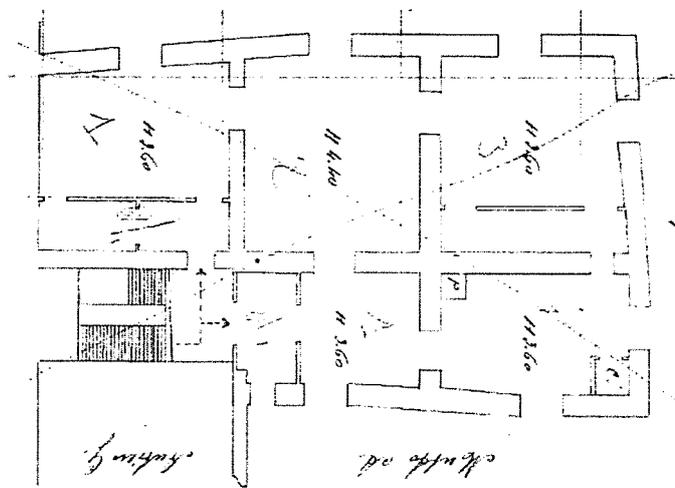
Planimetria dello stato di fatto quota calpestio



Planimetria dello stato di fatto quota soppalchi



Planimetria catastale sub 30 del 28/10/1966



Planimetria catastale sub 11 del 29/12/1939

2.4 Schema sintetico – descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

immobile in Napoli al vico delle Nocelle civ. 47 piano terzo

appartamento nel C.F. sez. AVV **foglio 8 p.lla 207 sub 30** cat. A/4 cl. 6 consistenza 5 vani, sup. catastale 105 mq, rendita € 555,19.

- proprietà per ½ ciascuno di appartamento al piano terzo
- Immobile composto da 3 locali, due bagni, un disimpegno. Dispone di affaccio garantito da tre balconi verso NordEst e di un secondo affaccio verso SudEst.
- Confina a NordEst con il vico delle Nocelle, a Sud Est con distacco da altra proprietà p.lla 389, a SudOvest con altra proprietà stessa particella sub 31 e con cassa scale, a NordOvest con altra proprietà stessa particella.
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.
- L'edificazione del fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è avvenuta in data anteriore al 1939. Non sono stati rinvenuti titoli edilizi presso gli Uffici Tecnici del Comune di Napoli.
- L'immobile risulta difforme rispetto alla planimetria catastale agli atti e le difformità riscontrate sono parzialmente sanabili.
- il fabbricato ricade in zona A - Centro storico

PREZZO BASE Lotto Unico € 51.000,00

2.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

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 ipotecaria 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 denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Pignoramento trascritto in rettifica il 13/03/2023 nn. 7331/5442

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

- **15 febbraio 2000** atto di compravendita del **Notaio Giustino Rossi** trascritto in data **17/02/2000 (sull'atto si legge 2001)** ai nn. **3320/2080** con il quale **[REDACTED]** (Napoli, **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (Napoli, **[REDACTED]**), coniugati in regime di comunione legale dei beni, acquistavano l'appartamento in Napoli al vico delle Nocelle civ. 47 piano terzo nel C.F. sez AVV al foglio 8 p.lla 207 sub 30 dai germani **[REDACTED]** (Vigentino-MI, **[REDACTED]**) e **[REDACTED]** (Bergamo, **[REDACTED]**) ciascuno per i propri diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (cfr. *Allegato B – Atto Notaio G. Rossi anno 2000*).

Per la più antica provenienza

L'immobile è pervenuto ai germani **[REDACTED]** (Vigentino-MI, 22/03/1923) e **[REDACTED]** (Bergamo, 27/01/1934) per successione testamentaria dal padre **[REDACTED]** **[REDACTED]** (Napoli, **[REDACTED]**) deceduto in Milano **[REDACTED]** regolata da testamento olografo del 31/10/1961 pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Mario Belasio il

26/04/1966 registrato a Saronno il 07/05/1966 al n. 806 e successiva attribuzione con atto di divisione per Notaio Mario Belasio del 17/07/1967 rep. 30692/7055 trascritto a Napoli 1 il 31/08/1967 ai nn. 41452/29415.

L'usufrutto gravante sull'immobile in favore della madre [REDACTED] (Vergiate, [REDACTED]) si è consolidato alla nuda proprietà in quanto deceduta in data 24/11/1988.

(cfr. Allegato B – Atto Notaio G. Rossi anno 2000).

2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati

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 23 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.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento ad 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.

¹ Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

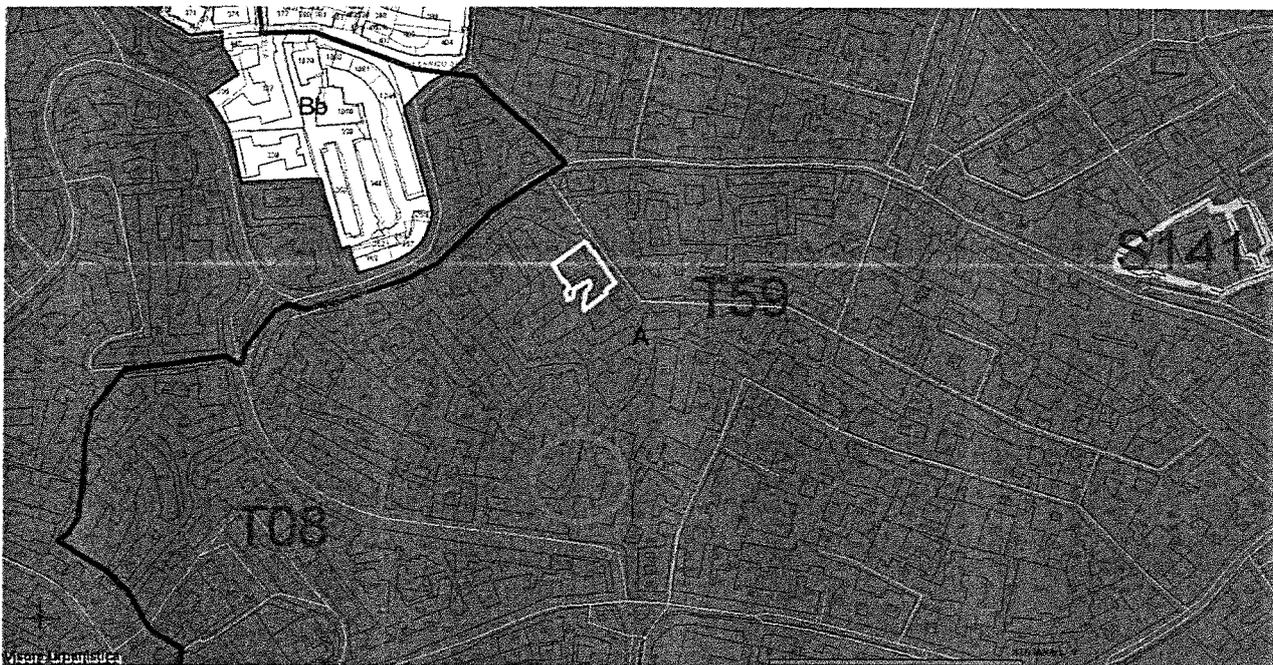
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole della 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.

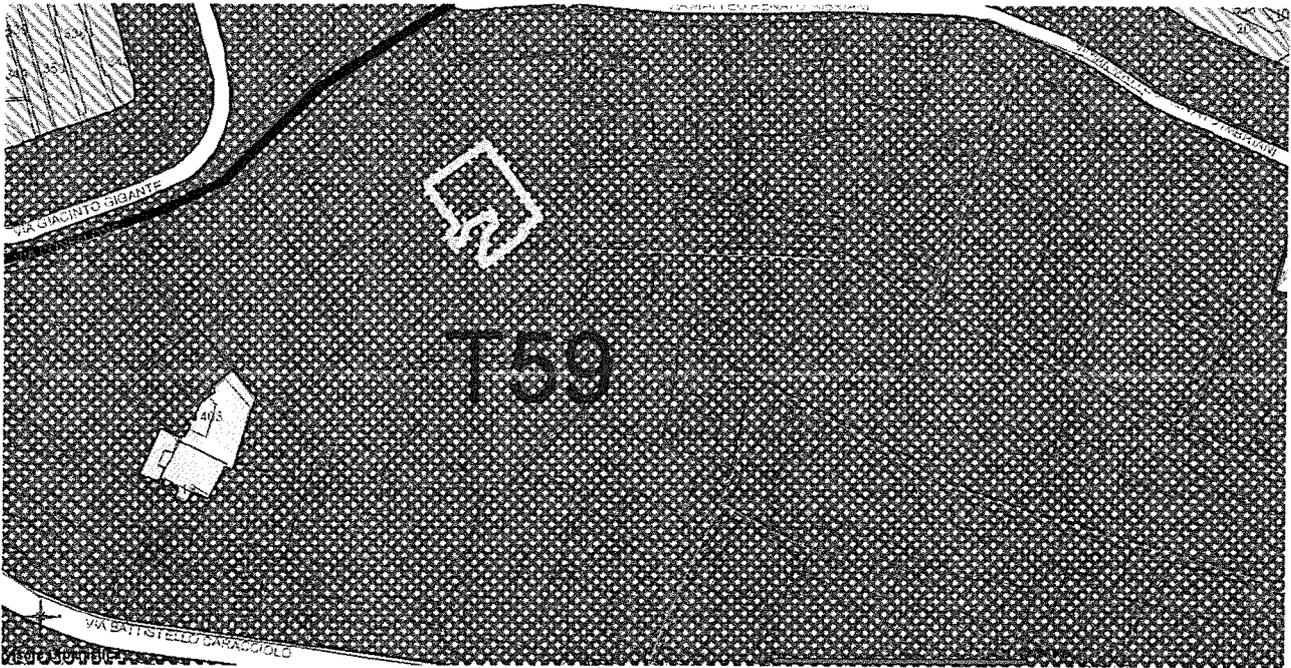


PRG con indicazione della particella identificativa dell'immobile che ricade in zona A – centro storico



Unità edilizia di base novecentesca originaria a struttura autonoma

Zonizzazione acustica



Zona IV Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie

Dalle ricerche esperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Napoli nulla è emerso riguardo a titoli edificatori relativi al fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione, né riguardo a pratiche edilizie richieste dagli attuali proprietari o dal precedente, come si evince dalla nota ricevuta e di seguito riportata.



P.G./2023/968705 del 22.11.2023

Al c.t.u. arch. Cimmino Raffaele Vincenzo
raffaelevincenzo.cimmino@archiworldpec.it

OGGETTO: Richiesta – PG/2023/960296 del 24.11.2023 – esistenza pratiche telematiche (SCIA – DIA – CIL) dal 2010 al 2023 – vico delle Nocelle, 47 – [REDACTED]

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che dalla consultazione dei ns archivi informatizzati, per i nominativi e la via indicati non risultano pratiche Dia, Scia o Cil negli anni 2010-2023.

(Il rilascio di informazioni è consentito esclusivamente il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00)

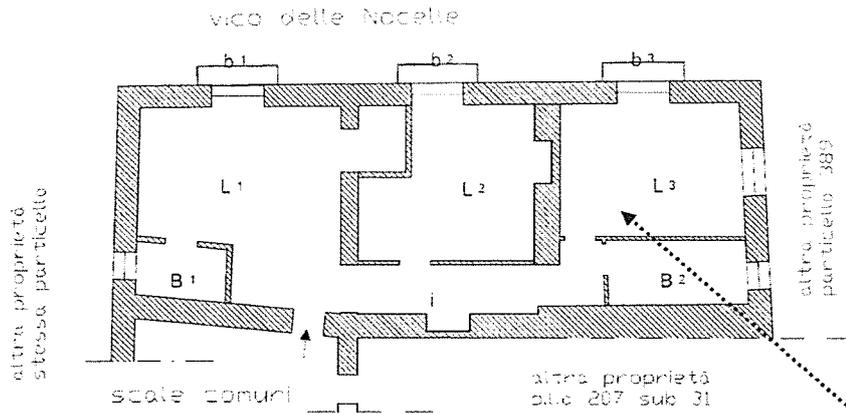
Il Dirigente
arch. F. Vittoria

Piazza Dante, 79 80133 Napoli - Italia - tel. (+39) 081 7953395 - fax (+39) 081 7953381
sportello.unico.edilizia@comune.napoli.it - www.comune.napoli.it

Confrontando la planimetria catastale agli atti e la planimetria dello stato di fatto si evince che vi sono delle difformità:

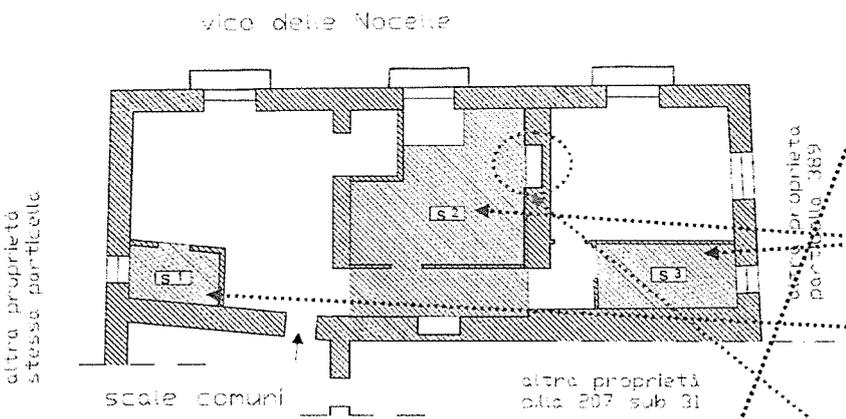
Risulta evidente la diversa distribuzione degli spazi interni (a), la realizzazione di tre soppalchi (b), chiusura/apertura parziale del vano porta (c).

Cfr. grafici di seguito allegati – confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto quota calpestio

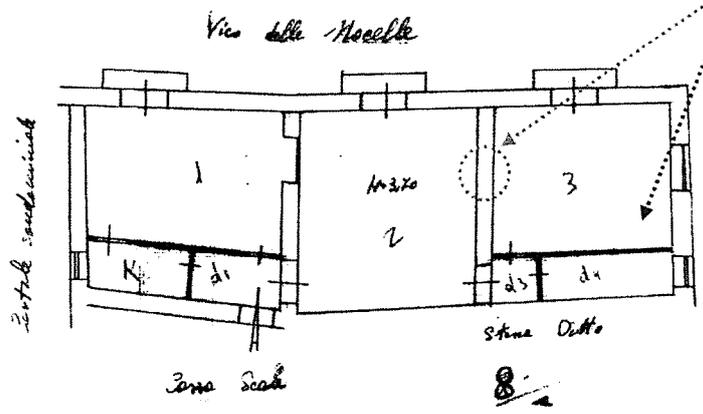
(a) diversa distribuzione degli spazi interni



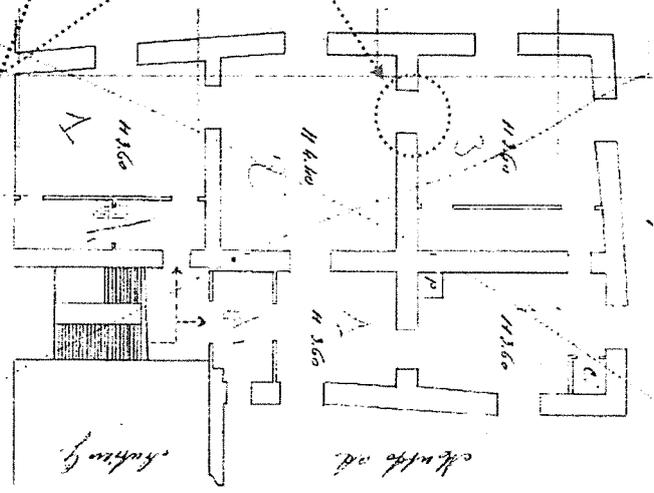
Planimetria dello stato di fatto quota soppalchi

(b) realizzazione di soppalchi s1, s2, s3

(c) chiusura/apertura parziale del vano porta



Planimetria catastale sub 30 del 28/10/1966



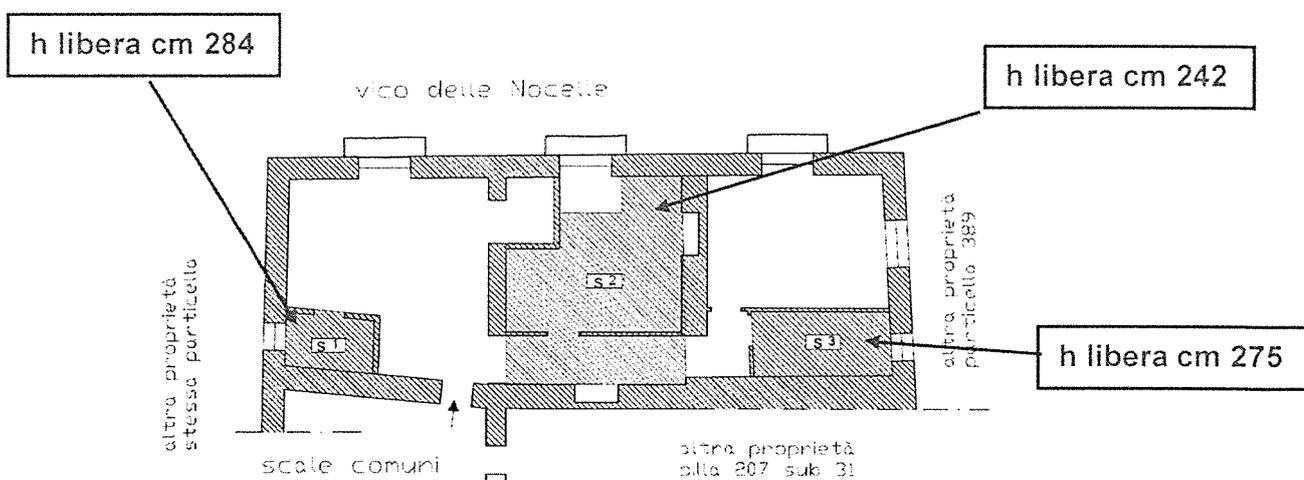
Planimetria catastale sub 11 del 29/12/1939

Per sanare le difformità e per demolire gli abusi riscontrati sarà necessario prevedere la presentazione di una SCIA alternativa al Permesso di Costruire con lavori a farsi, con la quale si potrà legittimare la diversa distribuzione degli spazi interni (a), e i due soppalchi s1 e s3, mentre dovrà essere demolito il soppalco s2 (b). I soppalchi S1 e S3 potranno essere legittimati perché l'altezza rilevata tra il piano di calpestio dell'appartamento e l'intradosso del solaio del soppalco è pari a cm 284 per s1 ed a cm 275 per s3. L'altezza rilevata tra il piano di calpestio dell'appartamento e l'intradosso del solaio del soppalco s2 è pari a cm 242: quest'altezza libera non soddisfa i requisiti stabiliti dal DM 75 del 1975 il quale stabilisce che le altezze degli ambienti destinati ad abitazione dovranno essere pari a minimo cm 270.

Decreto ministeriale 5 luglio 1975 "DM 75" (g.u. 18-7-1975, n. 190): altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione.

Art. 1 Altezze dei locali principali, bagni, corridoi, gabinetti e ripostigli

- L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m **2,70**, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.



Planimetria dello stato di fatto quota soppalchi

La difformità (c) consiste nell'apertura/chiusura di un vano porta in muratura portante. Se si confronta la planimetria dello stato di fatto con la planimetria catastale del 1966 si configurerebbe come una difformità da sanare mediante Autorizzazione sismica in sanatoria. Invece, se si confronta lo stato di fatto con la planimetria del 1939, planimetria di impianto, si nota che il vano porta esisteva già all'epoca per cui si tratta solo di chiusura parziale del vano porta sanabile nell'ambito della diversa distribuzione degli spazi interni.

Considerate le difformità riscontrate, sarà necessario prevedere:

Costi per la redazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire con lavori a farsi (legittimazione della diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di sup. non residenziale - soppalchi, demolizione degli abusi)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli

€ 1.275,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 500,00 per oneri concessori minimi

TOT € 4.678,20

Autorizzazione sismica in sanatoria

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 3.806,40 + € 1.903,20 + € 2.000,00 + € 64,00 = € 11.433,60

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la demolizione degli abusi e opere a farsi (Allegato E- Preventivo di spesa) si stimano:

€ 8.500,00 + IVA corrente per demolizioni e messa in pristino

TOT € 10.370,00

TOT € 4.678,20 + € 11.433,60 + € 430,64 + € 380,64 + € 10.370,00

= € 27.293,08

**SALVO DISPOSIZIONI DIRIGENZIALI O DIPOSIZIONI LEGISLATIVE DIVERSE
RIGUARDO ALLE PRATICHE EDILIZIO-URBANISTICO CHE ALLO STATO IL
SOTTOSCRITTO NON PUO' PREVEDERE.**

2.7 Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'immobile è di proprietà degli esecutati giusta atto di compravendita del Notaio Giustino Rossi del 2000 ed è nelle disponibilità degli stessi; alla data del 20/07/2023 risultava libero ed in fase di ristrutturazione.

2.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

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

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

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

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

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).

- non vi sono pendenze di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati;

- non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

- è istituita regolare amministrazione condominiale;

- non sono emersi atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1) Oneri condominiali :

come riferito dall'amm.re pt Dott. Corbetti (si allega di seguito e-mail del Condominio vico delle Nocelle 47) :

- l'importo degli oneri condominiali ordinari relativi all'appartamento pignorato è di € 64,30 mensili;
- gli oneri condominiali insoluti rilevati nel biennio 2022 – 2023, riferibili all'appartamento pignorato, sono pari a complessivi € 3.490,66, così composti:

oneri condominiali ordinari anno 2022 (€ 64,30 x 12 mensilità)	€ 771,60
oneri condominiali ordinari anno 2023 (€ 64,30 x 6 mensilità)	€ 385,80
Oneri condominiali straordinari deliberati il 07/02/23 x rate rifacimento lastrici solari	€ 2.333,26
TOTALE	€ 3.490,66

Situazione debitoria condomino [REDACTED]

Da: christian corbetti [REDACTED]
A: cimminodipierriarchitetti@yahoo.it

Data: mercoledì 3 gennaio 2024 alle ore 17:44 CET

Egr. Arch. Cimmino,

La spesa annua di condominio pro quota del condomino [REDACTED] (solo rate ORDINARIE) è di 771,7 €. (64,30€ mensili)

Per quanto riguarda i pagamenti nell'anno 2022 non è stato effettuato alcun pagamento quindi il debito è di 771,7€.

Per quanto riguarda l'anno 2023 sono stati pagati i primi 6 mesi (da gennaio a giugno 2023) per un importo di € 385,85€. Restano dunque da pagare le successive mensilità (da luglio ad dicembre 2023) per un importo di € 385,85 € e l'intera somma dei lavori ai lastrici solari deliberata in Assemblea il 7/12/23 (si allega riparto) di € 2.333,26

In conclusione il debito complessivo delle SOLE RATE ORDINARIE negli ultimi 2 anni è : 771,7+257,23 + 385,85€ i lavori urgenti ai lastrici solari di € 2.333,26 per un totale di € 3.490,81

Esclusi conguagli anni 2022 e 2023 ancora da approvare.

Per qualsiasi altra informazione a riguardo sono a disposizione,
cordiali saluti

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL

CONTESTO DELLA PROCEDURA

1) Pignoramento Immobiliare trascritto il 10/03/2022 ai nn. 6594/4974 a favore di Condominio di vico delle Nocelle 47 – Napoli CF 94018570633, contro [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) e [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]), gravante sull'immobile staggito – appartamento in Napoli al vico delle Nocelle 47 nel C.F. sez Avv fg. 8 p.la 207 sub 30.

- documento correlato successivo: Trascrizione n. 5442 del 13/03/2023

2) Pignoramento Immobiliare in rettifica trascritto il 13/03/2023 ai nn. 7331/5442 a favore di Condominio di vico delle Nocelle 47 – Napoli CF 94018570633, contro [REDACTED] [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) e [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]), gravante sull'immobile staggito – appartamento in Napoli al vico delle Nocelle 47 nel C.F. sez Avv fg. 8 p.la 207 sub 30.

- formalità di riferimento: trascrizione n. 4974 del 2022

3) Trascrizione del 18/03/2008 nn. 10102/6406 per atto del Notaio Grasso Giuseppe del 17/03/2008 rep. 29400/7582 – costituzione di fondo patrimoniale a favore e contro [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) e [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]), gravante, tra gli altri, sull' immobile staggito– appartamento in Napoli al vico delle Nocelle 47 nel C.F. sez Avv fg. 8 p.la 207 sub 30.

- Annotazione n. 4006 del 16/04/2014 - sentenza di inefficacia parziale

Nel quadro D di detta annotazione a trascrizione del 16/04/2014 nn. 12808/4006 si legge:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA SENTENZA N. 8159/2013 DEL 25/06/2013 EMESSA DAL TRIBUNALE DI NAPOLI II SEZ. CIVILE - DOTT.SSA FAUSTA COMO NELLA CAUSA DI REVOCATORIA RECANTE RGN. 28685/2013 TRA CONDOMINIO DI VICO NOCELLE, 47 - NAPOLI IN PERSONA DELL'AMM.TORE P.T. E S. [REDACTED] NONCHE' [REDACTED] PROVVISATA DI PASSAGGIO IN GIUDICATO DEL 11/03/2014 SI STATUISCE QUANTO SEGUE: P.Q.M. IL TRIBUNALE, DEFINITIVAMENTE, COSI' PROVVEDE: - DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DI PARTE ATTRICE DEL SEGUENTE ATTO: ATTO PER NOTAR GRASSO GIUSEPPE DEL 17/03/2008 TRASCRITTO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI NAPOLI AL REG. GEN. N. 10102 - REG. PART. 6406 IN DATA 18/03/2008 ED ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO IN DATA 01/04/2008; - ORDINA AL DIRIGENTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI NAPOLI - CIROSCRIZIONE NAPOLI 1, LA TRASCRIZIONE DELLA PRESENTE SENTENZA CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA'; - CONDANNA I CONVENUTI IN SOLIDO AL PAGAMENTO DELLE SPESE DI LITE SOSTENUTE DAL'ATTORE CHE LIQUIDA IN EURO 214,00 PER DIRITTI ED EURO 1800,00 PER ONORARIO OLTRE IVA E CPA COME PER LEGGE CON ATTRIBUZIONE AL PROCURATORE ANCIPATARIO. NAPOLI, 25/06/2013 PER L'IMMOBILE 1 UNITA' NEGOZIALE 1 SI PRECISA CHE LO STESSO E' UBICATO IN NAPOLI ALLA VIA DOMENICO SORIANO N. 64 (IN CATASTO ERRONEAMENTE VIA DOMENICO SCHIAPPOLI) PER L'IMMOBILE 2 UNITA' NEGOZIALE 2 SI PRECISA CHE LO STESSO E' UN LOCALE TERRANEO (IN CATASTO ERRONEAMENTE RIPORTATO AL PIANO 7).

- 4) ipoteca volontaria iscritta il 17/02/2000 nn. 3321/723 nascente a garanzia di mutuo per atto del Notaio Giustino Rossi del 15/02/2000 rep. 33074 a favore di Credito Emiliano S.p.A. con sede in Milano CF 12931320159, contro [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) e [REDACTED] (Napoli, [REDACTED]) gravante sull'immobile staggito – appartamento in Napoli al vico delle Nocelle 47 nel C.F. sez Avv fg. 8 p.Ila 207 sub 30.
- 5) Difformità urbanistico-edilizie / Difformità catastali: per le specifiche si rimanda al par. 2.6 Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati pag. 39

2.9 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, Cellola, 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.

2.10 Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

Non sono emersi pesi od oneri di altro tipo.

2.11 Fornire ogni altra 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.

Nessuno.

2.12 Valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato che il bene economico assume in un mercato ordinario, allora il criterio da adottarsi consisterà nell'analisi previsionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene, quindi, si procederà alla ricerca del valore che ha più probabilità che si verifichi quando l'immobile viene immesso nel mercato.

Questo metodo di stima è basato essenzialmente sul confronto che, a seconda di come viene eseguito, conduce alla comparazione diretta (metodo sintetico) o indiretta (metodo analitico) del bene economico.

Il procedimento estimativo si basa sulla comparazione con beni analoghi a quelli da stimare, prevedendo il reperimento di un certo numero di "dati" forniti dal mercato immobiliare, cioè di valori ad una certa data, inerenti a beni assimilabili a quelli da stimare, per condizioni intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto consente, di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

Metodo sintetico - Market Comparison Approach

La valutazione del prezzo della unità immobiliare in oggetto, viene determinata con **sistema analogico-comparativo** tenendo presente l'ubicazione dell'immobile, lo stato dei luoghi, i metri quadrati e tenendo soprattutto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto del pignoramento.

LOTTO UNICO

immobile in Napoli al vico delle Nocelle civ. 47 piano terzo

appartamento nel C.F. sez. AVV foglio 8 p.IIa 207 sub 30 cat. A/4 cl. 6 consistenza 5 vani, sup. catastale 105 mq, rendita € 555,19.

Sulla base delle informazioni assunte, quindi, si è accertato che il prezzo di mercato, praticato per compravendite di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto e valutando le caratteristiche intrinseche del bene da stimare, oscilla tra:

O.M.I. 1° semestre 2023	Borsino immobiliare di Napoli
ZONA SEMICENTRALE SANITA OSS. ASTRONOMICO STELLA MIRACOLI NOCELLE	ZONA SANITA OSS. ASTRONOMICO STELLA MIRACOLI NOCELLE
Abitazioni di tipo economico	Abitazioni in stabili di Fascia media
€/mq 1.200,00 - €/mq 1.850,00	€/mq 1.759,00

Per cui volendo considerare come punto di partenza un prezzo medio tra i valori, avremo:

$$1.200,00 + 1.850,00 = 3.050,00/2 = 1.525,00 \text{ €/mq}$$

$$1.759,00 \text{ €/mq}$$

$$1.525,00 + 1.759,00 = 3.284,00/2 = \underline{1.642,00 \text{ €/mq}}$$

Tale costo moltiplicato per la **superficie convenzionale**² della singola unità, ci fornisce il Valore Commerciale.

- 1) La superficie degli appartamenti viene considerata in ragione del 100%;
- 2) Il balcone scoperto viene considerato in ragione del 30%;
- 3) I locali accessori (bagni, ingressi, corridoi e ripostigli) vengono considerati in ragione del 100%;
- 4) Le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si computano in ragione del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, in ragione del 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Coefficienti per il calcolo della superficie commerciale

a) Interna calpestabile, muri divisorii interni	100%
b) Muri perimetrali esterni	50-100%
c) Muri perimetrali esterni ed interni portanti	50%

Si precisa che per i muri perimetrali esterni occorre considerare il 50 % se tali pareti sono in comune con altri fabbricati, il 100 % se gli immobili sono indipendenti, ma non dovrà eccedere il 10% della somma di cui al punto (a).

Si riportano di seguito le condizioni estrinseche (di zona) ed intrinseche (dell'immobile) relative all'unità immobiliare; vedi tabella dei coefficienti di merito (**Tabella A**). Tale valore viene moltiplicato per i coefficienti di merito, evidenziati in neretto nella Tabella A di seguito riportata, corrispondenti ai requisiti più significativi che differenziano un'unità immobiliare da altre.

² Per **superficie convenzionale** di un'immobile si intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali (fino ad un max di 50 cm), al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi e comunque fino ad uno spessore max di 50 cm) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

COEFFICIENTI DI MERITO

TIPOLOGIA		ESPOSIZIONE	
Lussuoso	1.15	Semipanoramico	1.05
Signorile	1.10	Panoramico	1.15
Buono	1.00	Luminoso	1.00
Medio	0.90	Poco luminoso	0.95
Popolare	0.80	Solo interna	0.80
Pessimo	0.75		
IMPIANTI E SERVIZI		STATO LOCATIVO	
Riscaldamento aut.	1.02	Libero	1.00
Riscaldamento centr.	1.00	Locato con contratto a canone libero	0.80
Senza riscaldamento	0.97	Locato con contratto stagionale	0.95
Giardino	1.05		
Senza giardino	1.00		
In parco attrezzato	1.10		
Custode	1.03		
Senza custode	0.97		
Con posto auto	1.10		
Senza posto auto	0.85		
UBICAZIONE		FUNZIONALITA'	
Vicino ai collegamenti	1.10	Terrazzi	1.20
No collegamenti	0.95	Più balconi	1.02
Con servizi pubblici	1.10	Un balcone	1.00
No servizi pubblici	0.90	Nessun balcone	0.90
Traffico scarso	1.00	Tripli servizi	1.05
Traffico intenso	0.85	Doppi servizi	1.00
Con servizi commerciali	1.00	Monoservizi	0.95
No servizi commerciali	0.85		
LIVELLO DI PIANO (immobili con ascensore)		LIVELLO DI PIANO (immobili senza ascensore)	
P. seminterrato	0.80	P. seminterrato	0.80
P. terra e rialzato	0.90	P. terra e rialzato	0.95
P. terra con giardino privato	1.00	P. terra con giardino privato	1.00
P. primo	1.00	P. primo	1.00
P. secondo	1.00	P. secondo	0.95
P. terzo e superiori	1.05	P. terzo	0.85
P. ultimo	1.10	P. quarto	0.75
Attico	1.15	Oltre il p. quarto	0.70
TIPOLOGIA (IN RIFERIMENTO ALLA CATEGORIA CATASTALE)		VETUSTA'	
Abit. di tipo signorile A/1	2.00	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo civile A/2	1.20	Storico	1.05
Abit. di tipo economico A/3	1.05	Tra 10 e 40 anni	0.90
Abit. di tipo popolare A/4	0.90	Oltre 40 anni	0.80
Abit. di tipo ultrapopol. A/5	0.50	Meno di 10 anni	1.10
Abit. di tipo rurale A/6	0.70		
Abit. di tipo villini A/7	1.40		
Abit. tipici dei luoghi A/11	0.80		

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI		STATO DI CONSERVAZIONE	
Popolaz. > 400.000 abit.	1.20	Normale	1.00
Popolaz. > 250.000 abit.	1.10	Mediocre	0.80
Popolaz. > 100.000 abit.	1.05	Scadente	0.60
Popolaz. > 50.000 abit.	0.95	Si tiene conto di: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento, accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni	
Popolaz. > 10.000 abit.	0.90		
Popol. fino a 10.000 abit.	0.80		
UBICAZIONE (Per comuni con più di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (1)	0.85		
Zona periferica (2)	1.00		
Zona edificata tra 2 e 5 (3)	1.10		
Zone di pregio in 1 o 2 (4)	1.20		
Centro storico (5)	1.30		
UBICAZIONE (Per comuni con meno di 20.000 abitanti)			
Zona agricola (a)	0.85		
Centro edificato (b)	1.00		
Centro storico (c)	1.10		
Edifici partic. degradati in 2,3,5 e b,c	0.90		

Pertanto per l'immobile oggetto di perizia si avrà:

valore del coefficiente correttivo: $0,90 \times 1,02 \times 0,85 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00$
 $\times 0,90 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,80 \times 1,20 \times 1,30 \times 0,80 = 0,7355 = \mathbf{0,74}$

Valore corretto = Prezzo di mercato medio 1.642,00 Euro/mq x valore del coefficiente correttivo 0.74 = 1.215,08 Euro/mq

Valore corretto appartamento = 1.215,00 Euro/mq

Lotto Unico - Appartamento sub 30

Superficie lorda (vani principali <i>coeff. 1.00</i>)	mq 109,05	mq 109,05
Superficie lorda (vani accessori – soppalchi - <i>coeff. 0,50</i>) <i>solo superfici legittime</i>	mq 10,50	mq 5,25
Superficie balcone b1 <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 1,10	mq 0,33
Superficie balcone b2 <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 1,10	mq 0,33
Superficie balcone b3 <i>coeff. 0,30 fino a 25mq</i> <i>coeff. 0.10 oltre i 25mq</i>	mq 1,10	mq 0,33
Superficie commerciale		Mq 115,29

Il valore commerciale dell'immobile è pari a:

$$115,29 \text{ mq} \times \text{€ } 1.215,00 = \text{€ } 140.077,35$$

Considerando che l'immobile staggito è privo di tutte le finiture, ma sono presenti gli impianti, e non è allo stato abitabile si decurta il valore commerciale del 35%, pertanto si ha: € 91.050,28

Cercando di considerare sia le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata che l'assenza della garanzia per vizi del bene, vado ad applicare un ribasso del 10%, per cui si ha:

$$\text{€ } 91.050,28 - 10\% = \text{€ } 81.945,25$$

Tenendo conto delle decurtazioni da effettuare:**prezzo base d'asta : € 81.945,25****a detrarre:**

Costi per la redazione della SCIA alternativa al Permesso di Costruire con lavori a farsi (legittimazione della diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di sup. non residenziale - soppalchi, demolizione degli abusi)

€ 1.500,00 + CP ed IVA corrente per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica

€ 1.000,00 per sanzioni al Comune di Napoli

€ 1.275,00 per diritti di segreteria al Comune di Napoli

€ 500,00 per oneri concessori minimi

TOT € 4.678,20

Autorizzazione sismica in sanatoria

Ipotizzando di raggiungere un Livello di Conoscenza 1 (§ della Circolare 7/2019)

Prove sui materiali per € 1.000,00 + Iva (pre intervento);

Rilievo delle strutture: € 2.000,00 + Iva;

Verifica delle strutture: € 3.000,00 + CP + Iva;

Collaudo strutturale in sanatoria : € 1.500,00 + CP + Iva;

Contributo regionale per istruttoria: € 200,00 raddoppiato perché in sanatoria;

Marche da bollo: 4 x € 16,00 = € 64,00;

TOT € 1.220,00 + € 2.440,00 + € 3.806,40 + € 1.903,20 + € 2.000,00 + € 64,00 = € 11.433,60

(NB. nell'eventualità i materiali e le opere realizzate non risultassero adeguati è necessario prevedere l'adeguamento sismico della struttura con nuove opere a farsi. In questa sede non è possibile prevedere i costi per le opere di adeguamento sismico)

Costi per la redazione dell'aggiornamento catastale

€ 300,00 + IVA corrente e CP per onorario di un tecnico abilitato per espletamento pratica;

€ 50,00 quali oneri all'Agenzia delle Entrate;

TOT € 430,64

Costi per la redazione dell' attestato di prestazione energetica (APE) e libretto degli impianti

€ 300,00 + CP + IVA per onorario di un tecnico abilitato

TOT € 380,64

Costi per la demolizione degli abusi e opere a farsi (Allegato E- Preventivo di spesa) si stimano:

€ 8.500,00 + IVA corrente per demolizioni e messa in pristino

TOT € 10.370,00

TOT € 4.678,20 + € 11.433,60 + € 430,64 + € 380,64 + € 10.370,00

= € 27.293,08

Oneri condominiali insoluti annualità 2022/2023

TOT € 3.490,66

€ 81.945,25 - (€ 27.293,08 + 3.490,66) = € 51.161,51

Arrotondato € 51.000,00 (prezzo a base d'asta)

2.13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

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

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

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

L'immobile **non è stato pignorato pro quota**.

2.14 Certificato di stato civile, dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio, 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**.

Sigg.ri [REDACTED] sono residenti in Napoli alla [REDACTED] e sono coniugati in regime di comunione legale dei beni dal 25/07/1994; dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta che in data 17/03/2008 rep. 29400 per atto Notaio Laura Rigonat – coadiutore – gli sposi [REDACTED] – [REDACTED] hanno stipulato la costituzione di un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e segg. del C.C. che riguardava, tra gli altri, l'immobile staggito.

Data di annotazione 02/04/2008.

(cfr. Allegato C – Certificati di residenza e di stato civile).

Alla trascrizione del fondo patrimoniale risulta correlata l'annotazione n. 4006 del 16/04/2014 – sentenza di inefficacia parziale relativa all'immobile staggito (cfr. Allegato A – Ispezioni ipotecarie)

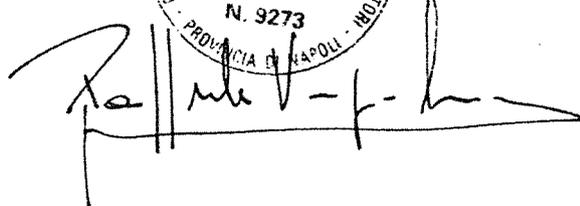
A questo punto il sottoscritto esperto stimatore rimette all'attenzione di codesto Ill.mo G.E. le risultanze dell'attività sin qui svolta estesa nella presente relazione composta da n. 67 pagine e relativi allegati, personalmente redatta con sistema elettronico.

Nel ringraziarLa vivamente per la fiducia accordata, si porgono deferenti ossequi.

Napoli, li 03/01/2024

L'esperto stimatore

(Arch. Raffaele V. Cimmino)



A circular professional stamp of the architect Raffaele Vincenzo Cimmino. The stamp contains the following text: 'Architetto', 'RAFFAELE VINCENZO CIMMINO', 'N. 9273', and 'PROVINCIA DI NAPOLI'. The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.