



# TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Martano

N. 79/2024 R.G.E.

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da “....omissis ....”  
(creditore procedente - avv. \_\_\_\_\_), contro “....omissis ....” (debitrice esecutata).

Creditori intervenuti: ....omissis ....., (avv. \_\_\_\_\_)



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



L'Esperto  
arch. Luca Di Meglio



### INDICE

Premessa.....	3
Risposta ai quesiti.....	4
Controllo Preliminare.....	4
In merito al quesito 1).....	5
In merito al quesito 2).....	8
In merito al quesito 3).....	12
In merito al quesito 4).....	13
In merito al quesito 5).....	15



1

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





In merito al quesito 6).....	17
In merito al quesito 7).....	21
In merito al quesito 8).....	23
In merito al quesito 9).....	26
In merito al quesito 10).....	26
In merito al quesito 11).....	26
In merito al quesito 12).....	27
In merito al quesito 13).....	34
In merito al quesito 14).....	35



N. 79/2024 R.G.E.  
Giudice dell'Esecuzione  
dott.ssa L. Martano

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**XIV SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Premessa**

Il sottoscritto Luca Di Meglio, architetto, residente in Napoli, alla via Consalvo n. 99/H, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 9271, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Laura Martano, con provvedimento del 22/02/2024, Esperto, nella procedura di esecuzione immobiliare n.79/2024 del R.G.E., promossa dalla ....omissis.., creditrice procedente, rappresentata dall'avv. \_\_\_\_\_, contro la soc. ....omissis ....., debitrice esecutata.



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



In seguito fu comunicata alle parti la data e l'ora del primo accesso fissato per il giorno mercoledì 06marzo 2024 alle ore 15:30 presso gli immobili pignorati, in accordo col Custode Giudiziario nominato dal G.E., avv. Paola Capobianco (All. 1).

Come meglio descritto nei verbali di accesso redatti dal Custode (All. 2), il C.T.U. si è recato presso gli immobili pignorati alla data stabilita, come da comunicazioni inviate alle parti, congiuntamente al Custode Giudiziario e, non essendo riusciti ad accedere all'interno dei beni pignorati in quella sede, anche in data 15 marzo 2024 alle ore 10:15. Nel corso dei suddetti sopralluoghi, lo scrivente ha acquisito i dati necessari all'espletamento dell'incarico, effettuando i rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi. Nel contempo, altresì, il Custode Giudiziario si è immesso nel possesso giuridico degli immobili pignorati, di cui ai suddetti verbali (All. 2).

### Risposta ai quesiti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla luce dell'esame della documentazione depositata, lo scrivente specifica che l'istante ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**. Si precisa che tale certificazione, riportante i dati catastali attuali e storici, risale, per l'immobile pignorato, ad un atto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli I, il 13/02/2024 ai nn....omissis ..... Si rileva che il creditore procedente, ha depositato le visure catastali storiche riguardanti i cespiti in oggetto e, l'estratto di mappa, che tuttavia risulta errato.

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

Non si è rilevata mancanza di continuità delle trascrizioni.

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; interproprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicatone 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

*Al riguardo:*

*- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità riscontrata:*

*• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastale 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 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 esostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il diritto reale pignorato riportato in origine nell'atto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà, degli immobili a destinazione commerciale,

siti in Napoli, alla Via Sant'Eframo Vecchio n. 8 - 10 - 12 - 14, costituiti da tre locali commerciali al piano terra, intestati alla società esecutata "....omissis ....", ciascuno per la piena proprietà, oggi fusi internamente sul piano fisico in un unico locale, identificato dai suddetti civici.

INDIRIZZO DA PIGNORAMENTO: "*... immobili ubicati nel comune di Napoli(NA) alla Via Sant'Eframo Vecchio ...*".

INDIRIZZO ATTUALE: coincide con quello indicato in pignoramento a meno dei civici identificativi delle unità pignorate, non riportati.

IDENTIFICATIVI CATASTALI DA PIGNORAMENTO:  
"*... - negozio riportato nel NCEU del detto Comune alla sezione SCA, foglio 22, p.lla 213, sub 1, piano T, z.c. 3, catg. C/1, cl. 6, mq 47, r.c. euro1.803,52; - negozio riportato nel NCEU del detto Comune alla sezione SCA, foglio 22, p.lla 213, sub 2, piano T, z.c. 3, catg. C/1, cl. 6, mq 35, r.c. euro1.343,05;- negozio riportato nel NCEU del detto Comune alla sezione SCA, foglio 22, p.lla 213, sub 3, piano T, z.c. 3, catg. C/1, cl. 6, mq 37, r.c. euro1.419,79.*"

INDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI: coincidono con quelli indicati in pignoramento.

CONFINI DA PIGNORAMENTO: *non indicati*  
CONFINI ATTUALI: Preciso che allo stato i suddetti cespiti risultano fusi sul piano fisico in un unico locale avente accesso dalle quattro aperture a strada corrispondenti ai civici 8 - 10 - 12 e 14, l'immobile confina **ad Ovest con altro locale commerciale al PT, civ. 16, di aliena proprietà (in Catasto alla SEZ SCA; Foglio 22; P.lla 213, Sub 4); a Sud con Via Sant'Eframo Vecchio e, ad Est con rampa di accesso al piano S1, adibito ad autorimessa-garage.** INTESTAZ. IMMOBILI DA PIGNORAMENTO: piena proprietà degli immobili in oggetto, intestata alla società ....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, alla Via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, P. IVA \_\_\_\_\_.

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

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

Il C.T.U ha verificato che la descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, corrispondesse a quella attuale; a meno della suddetta fusione effettuata secondo le ricerche effettuate senza autorizzazione edilizia (Cfr. risposta al quesito n. 6), non si sono riscontrate divergenze con i dati riportati in Catasto(All. 3), nella documentazione ipocatastale (All. 4)e, nel titolo di provenienza (All. 5).

Inoltre, al fine di individuare esattamente i fabbricati dei terreni oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato una sovrapposizione delle foto satellitari, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (All.6 - Tav. 1 e 2).

In merito all'individuazione e alla formazione dei lotti, nel caso specifico, non essendo allo stato, facilmente ripristinabile la suddivisione originaria dei cespiti pignorati, in virtù della maggiore appetibilità sul mercato del bene allo stato attuale, si considera l'immobile in oggetto un **lotto unico costituito da un locale commerciale.**

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie 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.

**Descrizione del bene: lotto unico composto da un locale commerciale**

**allo stato adibito a Bar/pasticceria con laboratorio interno**

Come detto l'immobile pignorato, è costituito da un **locale ad uso commerciale, posto al piano terra**, sito in **Napoli, alla "Via Sant'Eframo Vecchio n. 8 - 10 - 12 - 14"**, ed è identificato al **N.C.E.U. del Comune di Napoli**, con i seguenti dati catastali: **- SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 1; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 47 mq; SupCat. Totale 54 mq; Rendita € 1.803,52; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 2; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 35 mq; SupCat. Totale 39 mq; Rendita € 1.343,05; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 3; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 37 mq; SupCat. Totale 41 mq; Rendita € 1.419,7.** L'immobile appartiene al fabbricato denominato isolato B, del Parco S.N.I.C.E.R., avente accesso da via Sant'Eframo Vecchio n. 28 (già 8), realizzato intorno alla prima metà degli anni sessanta del secolo scorso, con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Il suddetto stabile, che attualmente si presenta in mediocre stato di conservazione, per lo stato generale delle finiture interne ed esterne, è costituito da un piano seminterrato (adibito ad autorimessa), un piano terra (adibito a connettivo ed attività commerciali), oltre ad dieci ulteriori piani fuori terra, destinati ad abitazione, serviti da due corpi scala, entrambi dotati di ascensore (All.7 - Foto da 1 a 6).

L'immobile ha accesso diretto su strada da via Sant'Eframo Vecchio, dai primi due vani di ingresso posti rispettivamente all'altezza dei civici 8 e 10, inoltre ha due accessi privati interni al laboratorio dai civici 12 e 14. (All.7 - foto 5 e 6).





Attualmente, come verificato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, la planimetria attuale dello stato dei luoghi, non corrisponde alle planimetrie catastali originarie dei tre subalterni pignorati, estratte dallo scrivente (planimetrie originarie d'impianto risalenti al 13/11/1963), costituiti da tre locali commerciali contigui e confinanti tra loro, per una fusione con diversa distribuzione degli spazi interni (All. 6 - Tav 3 e 4), che ha trasformato gli originari cespiti in un unico locale, effettuata, secondo le ricerche effettuate, senza Titolo Edilizio (Cfr. risposta al quesito 6).

L'immobile pignorato è costituito da:

- un (1) area fruizione e vendita (All. 7 - Foto da 7 a 14);
- un (1) W.C. con antibagno per gli avventori (W.C. 1, All. 7 - Foto da 15 a 18);
- un (1) ufficio (All. 7 - Foto da 19 a 22);
- un (1) laboratorio (All. 7 - Foto da 23 a 30);
- un (1) disimpegno (All. 7 - Foto da 35 a 38);
- due (2) W.C. per il personale con antibagno-spogliatoio (W.C. 2, All. 7 - Foto da 39 a 42 e W.C. 3, All. 7 - Foto da 43 a 46);



**Il locale ha un'altezza netta utile misurata da soffitto a pavimento di 3,80 m. Gli ambienti controsoffittati come l'area fruizione e vendita, l'ufficio e il blocco W.C. / spogliatoio hanno altezze variabili comprese tra i 3,50 m e i 2,40 (All. 6 - Tav 3).**

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, essendo stato trovato in stato di abbandono da più di un anno ed è dotato delle seguenti finiture: i pavimenti dell'area fruizione e vendita, dell'ufficio e dal W.C. 1, del soggiorno e della cucina, sono in piastrelle di gres porcellanato, tonalità

ghiaccio da 40x40 cm, effetto marmo (montate ortogonalmente alla parete d'ingresso); i pavimenti del laboratorio sono in piastrelle di segato di marmo formato 40x40, anch'esse montate ortogonalmente alla parete d'ingresso. I pavimenti dei W.C. per il personale, così come i relativi rivestimenti degli stessi e delle pareti interne del laboratorio sono in piastrelle di ceramica bianche tipo 20x20. Le pareti interne del locale sono tinteggiate, in particolare nell'area fruizione e vendita, con effetto spatolato. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, sono in alluminio, con saracinesche esterne in ferro.



L'immobile è allacciato alle reti di distribuzione idrica, del gas-metano ed elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico, igienico-sanitario ed elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di uno scaldacqua a gas (All.7 - Foto 23) per il riscaldamento idrico-sanitario, oltre che di due condizionatori del tipo a pompa di calore con split interno e macchina esterna per riscaldamento-raffrescamento dell'aria, posti nell'area fruizione e vendita (All.7 - Foto 7 e 13). L'immobile come detto, si presenta in stato di abbandono e contiene all'interno svariati materiali e macchinari da lavoro abbandonati, tra cui lavelli, piani cottura, frigoriferi, oltre ad una cella frigorifera di grandi dimensioni (All.7 - Foto 31 e 34), le finiture appaiono piuttosto datate e vetuste, così come gli impianti, di cui non sono state rinvenute le certificazioni di conformità; inoltre, l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ai sensi del D.L. n. 192/2005 (l'atto di provenienza dell'immobile risale al 1988 - sino al 1 luglio 2009, non era obbligatorio allegare tale certificato all'atto di compravendita); tuttavia, tale certificazione può essere effettuata da un tecnico in possesso dei requisiti di

cui all'art 2, commi 3 e 4 del D.P.R. n. 75 del 16.04.2013, attuazione dell'art. 4 comma 1 lettera c del D.L. n. 192 del 19.08.2005, per un costo forfettario medio di circa € 250,00.



**La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 128,00 mq.**

**La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 143,00 mq;**

**La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 143,00 mq.**

(Cfr. risposta quesito 12).

**L'immobile confina: ad Ovest con altro locale commerciale al PT, civ. 16, di aliena proprietà(in Catasto alla SEZ SCA; Foglio 22; P.lla 213, Sub 4); a Sud con Via Sant'Eframo Vecchio e, ad Est con rampa di accesso al piano S1, adibito ad autorimessa-garage.**

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

*- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché laplanimetria catastale corrispondente(procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati allarelazione 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 delpignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultareantecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche peril 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 statoedificato.*

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

*- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota ditrascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventualidifficoltà (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 ufficioe che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamentenel 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 vengonoaccorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per ledeterminazioni sul prosieguo;*
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad*

esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Lo scrivente ha acquisito gli estratti catastali storici per i beni in questione, costituiti in origine da tre locali commerciali, dotati di identificativi catastali univoci, aggiornati all'attualità (All.3), inoltre, ha acquisito i documenti necessari all'individuazione dei beni; mappe censuarie, visure e planimetrie catastali attuali e storiche (All.3). Dall'analisi dei suddetti documenti si evince che il fabbricato cui appartengono gli immobili, sito in via Sant'Eframo Vecchio n. 28, è stato costruito agli inizi degli anni 60 del secolo scorso, di cui alle planimetrie catastali originarie d'impianto, risalenti al 13/11/1963 (All. 3).

Non si segnalano sugli immobili *de quo* variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno, successivi alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento; si rileva, altresì, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto, con le risultanze catastali.

Come riportato anche nella risposta al quesito n.2), lo scrivente ha riscontrato che la planimetria dello stato attuale dei luoghi, non corrisponde alle planimetrie catastali dei tre originari locali commerciali, acquisite dal sottoscritto (All. 3), per una fusione dei suddetti subalterni, effettuata, secondo le ricerche esperite presso gli Uffici Comunali, senza Autorizzazione Edilizia (All. 6-Tav.3 e 4). Per regolarizzare le suddette difformità catastali, sarà sufficiente effettuare una variazione planimetrica dell'immobile con pratica DOCFA, per un costo forfettario di € 500,00, in ogni caso, non prima di aver regolarizzato Urbanisticamente il bene attraverso un Accertamento di

Conformità per “*mancata S.C.I.A.*”, ex art. 37 D.P.R. 380/2001 s.m.e i.(cfr. risposta al quesito n. 6).

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

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

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

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

**LOTTO n. 2 :** ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Napoli, alla “Via Sant'Eframo Vecchio” n. 8 - 10 - 12 - 14, costituito da:

**Locale commerciale** posto al pianoterra, attualmente adibito a bar-pasticceria con laboratorio interno, composto da: un (1) area fruizione e vendita; un (1) W.C. con antibagno per gli avventori; un (1) ufficio; un (1) laboratorio; un (1) disimpegno; due (2) W.C. per il personale con antibagno-spogliatoio. Esso confina: ad Ovest con altro locale commerciale al PT, civ. 16 di aliena proprietà (in Catasto alla SEZ SCA; Foglio 22; P.lla 213, Sub 4, Cat. C/1); a Sud con Via Sant'Eframo Vecchio e, ad Est con rampa di accesso al piano S1, adibito ad autorimessa-garage. È indenticato al C.F. del Comune di Napoli con i seguenti dati: - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 1; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 47 mq; SupCat. Totale 54 mq; Rendita € 1.803,52; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 2; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 35 mq; SupCat. Totale 39 mq; Rendita € 1.343,05; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 3; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 37 mq; SupCat. Totale 41 mq; Rendita € 1.419,79. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il fabbricato

cui appartiene l'immobile *de quo*, è stato costruito a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 749 del 2 agosto 1961 (prat. Edilizia 413/61) e non è dotato di Licenza di Abitabilità, come verificato nei registri cartacei del Comune di Napoli, tuttavia, non è stato possibile completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia, rispetto ai grafici allegati alla suddetta Licenza, non recuperata agli atti del S.U.E. del Comune di Napoli (cfr. risposta al quesito 6). Con riferimento ai cespiti oggetto di procedura, si è rilevata una fusione dei tre originari subalterni, con diversa distribuzione degli spazi interni di cui non è stato possibile risalire ad un eventuale titolo edilizio, che può essere in ogni caso regolarizzata, previa richiesta di Accertamento di Conformità per "Mancata S.C.I.A." (ex. art. 37 del D.P.R. 380/01), i cui costi (oneri amministrativi e tecnici) sono stati detratti al valore di mercato stimato.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

€ 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00).

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

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

*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 nondebitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione diseguestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della notata 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) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

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

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

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

**4) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

- In data **20 maggio 1996**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Vittorio Vosa, n. rep./racc. ....omissis .....**, trascritto nei registri immobiliari il di Napoli I il **21 maggio 1996** ai nn. ....omissis .....(All.5), perveniva alla società "**....omissis .....**", con sede in \_\_, alla via \_\_nn. \_\_ e \_\_, C.F / P. IVA: \_\_\_\_\_, per acquisto dai sigg. ...omissis....., nato a ....omissis ....., il ....omissis ....., nata a ....omissis .....(\_\_\_\_), il....omissis .....e ....omissis ....., nata a \_\_\_\_\_, il \_\_, la piena proprietà delle unità immobiliari pignorate, site in Napoli, alla "Via Sant'Eframo vecchio" n. 8 - 10 - 12 - 14, costituite da tre locali commerciali al piano terra, identificati al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti dati: SEZ SCA; Fogl. 22; P.la213: Sub 1, Cat. C/1, Classe 6; mq 47; Sub 2, Cat. C/1, Classe 6; mq 35; Sub 3, Cat. C/1, Classe 6; mq 32.

Si rileva che il suddetto titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento trascritto in Napoli I, il 13/02/2024 ai nn. ....omissis....., nel caso specifico coincide con l'atto di provenienza ultraventennale.

Non si segnalano frazionamenti o variazioni significative sugli immobili pignorati (All.3).

Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono sulla particella individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli con i seguenti dati: **SEZ SCA; Foglio 22, p.lla213**, corrispondente alla p.lla57 Foglio 213 del Catasto Terreni.

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

- i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi.**

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

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

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

### **Inquadramento Urbanistico**

Come riportato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 8), richiesto dallo scrivente in copia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli per la particella di terreno su cui insiste il fabbricato cui appartengono i beni oggetto di procedura, il suddetto stabile ricade nel perimetro della "Zona A -insediamenti d'interesse storico" della "Variante al Piano Regolatore generale del Comune di Napoli-centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale" approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004. Lo stabile è classificato tipologicamente nella Tav. 7 (Foglio 8III) del Centro Storico quale "unità edilizie di recente formazione". Gli interventi nella zona A sono regolati dagli artt. 26 e 63, mentre le unità edilizie di recente formazione, sono disciplinate dall'artt. 124 delle Norme Tecniche di Attuazione (All. 9). Secondo i suddetti articoli, nella zona in questione sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, **esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione finalizzati al ripristino dell'impianto morfologico originario, nel rispetto di ogni altra norma della disciplina per il centro storico.** Inoltre, l'area non ricade nelle aree d'interesse archeologico, disciplinate dall'art. 58 delle N.T.A. della suddetta variante (All.ti 8,9 e 10), né nel perimetro delle zone sottoposte

a tutela paesaggistica, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n°42, Parte Terza (D.M. 18.05.1999 ex legge 1497/39) - Beni Paesaggistici; né, altresì, risulta assoggettata ai provvedimenti ministeriali di cui al D.Lgs 22/01/2004 n° 42 Parte Seconda - Beni Culturali (All.ti 8,9 e 10). La destinazione d'uso del fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è di tipo residenziale, essa è compatibile con quella indicata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. n. 1444/1968.

#### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia del fabbricato**

Dalle indagini e dai documenti recuperati, documentazione catastale e atto di provenienza ultraventennale, effettuando gli opportuni riscontri presso i registri dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Napoli, è emerso che il fabbricato cui appartiene l'immobile in oggetto, è stato realizzato a seguito del rilascio, dal Comune di Napoli, della **Licenza Edilizia n. 749 del 28/08/1961, pratica Edilizia n. 413/1961**, su istanza della società di costruzioni ....omissis ....., in persona dell'amministratore dott. ....omissis ..... Come verificato dallo scrivente la suddetta Licenza risulta annotata presso i registri cartacei di archivio del Comune di Napoli (All. 11). Non è stato trovato riscontro, invece, sul rilascio di alcuna Licenza di abitabilità/agibilità del fabbricato (All.11). Si precisa, tuttavia, che la suddetta Licenza Edilizia, non è allo stato acquisibile poiché, secondo dichiarazione rilasciata dallo sportello S.U.E. (All.11), "... tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del servizio ...", di conseguenza non è stato possibile effettuare la verifica della conformità Urbanistico-Edilizia del fabbricato in oggetto rispetto ai grafici di Licenza.

#### **Verifica della Regolarità Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, costituito da un locale ad uso commerciale, posto al piano terra, con accesso dai civici 8 - 10 - 12 e 14 di Via Sant'Eframo Vecchio, attualmente adibito a Bar-pasticceria con laboratorio interno, trovato nel corso dei sopralluoghi in stato di abbandono, lo scrivente ha rilevato che le planimetrie catastali dei subalterni pignorati, ossia

dei tre originari locali commerciali confinanti e contigui, alla SEZ SCA, Foglio 22, P.IIa 213, identificati dai subalterni 1, 2 e 3, tutte e tre risalenti al 13/11/1963 (Planimetrie originarie d'impianto - All.3), non corrispondono allo stato dei luoghi, per una fusione interna, effettuata eliminando la muratura divisoria interna non portante, oltre ad una diversa distribuzione interna degli spazi. Dalle ricerche effettuate presso lo S.U.E., i suddetti interventi, di cui non è stato possibile risalire alla data di esecuzione, risultano effettuati senza Titolo Edilizio (All.12). Lo scrivente precisa che dalle ricerche effettuate, per gli immobili in oggetto, non sono state rinvenute richieste di Condono Edilizio presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Napoli (All.13), né altresì, sono state rinvenute ordinanze di demolizione, procedimenti amministrativi o altri provvedimenti repressivi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli riguardanti l'immobile in oggetto (All.14).

Si rileva, tuttavia, che le suddette opere, essendo tutte interne alla volumetria interna della consistenza immobiliare pignorata, presumendo la regolarità Urbanistico Edilizia del fabbricato, che come detto allo stato non può essere verificata per mancato reperimento dei grafici allegati alla Licenza Edilizia, possono sicuramente essere regolarizzate, attraverso un Accertamento di Conformità, per *mancata S.C.I.A.*, come previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, per interventi realizzati in assenza di S.C.I.A. perché conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

**Quantificazione dei costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia dell'immobile**

I costi relativi alla procedura di Accertamento di Conformità, ammontano a circa € 1000,00, per la sanzione amministrativa, più le spese per i diritti di istruttoria e di segreteria pari a € 370,00, più le spese tecniche, comprendenti l'accatastamento finale della planimetria attuale, con pratica DOCFA, che possiamo considerare pari alla cifra forfettaria di € 2.500,00 per una spesa complessiva (diritti comunali più oneri amministrativi e tecnici) di circa € **4.000,00** (quattromila/00).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dei sopralluoghi, effettuati in data 06 marzo e 15 marzo 2024, congiuntamente al custode giudiziario nominato dal G.E. avv. Paola Capobianco, lo scrivente ha appreso che gli immobili pignorati, costituiti da tre locali commerciali, allo stato fusi sul piano fisico in un unico locale, adibito a Bar / pasticceria con laboratorio interno, gestito dalla società debitrice “....omissis....”, fossero chiusi e in stato di abbandono da circa un anno, per cui l'accesso è stato possibile con l'ausilio di un fabbro e della Forza Pubblica (All.2).

Lo scrivente, precisa di aver, in ogni caso, effettuato richiesta a mezzo mail e PEC presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale II Napoli, Ufficio territoriale di Napoli 3, sull'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati a nome della società esecutata, con riferimento agli immobili *de quo*, non riscontrando l'esistenza di nessun contratto registrato presso il predetto U.T., come confermato dalla relativa certificazione (All. 15).

Alla luce di quanto suddetto, dunque, l'immobile risulta nel possesso e nell'utilizzo della società debitrice e non occupato da soggetti terzi, per cui non sussistono le ulteriori ipotesi del quesito.

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
*Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;*
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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 edel verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.*

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

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

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

*Tra questi si segnalano in linea di principio:*

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

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

*Tra questi si segnalano:*

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

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, archeologici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o d'indivisibilità (All. 10).

inoltre, come dedotto dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio del fabbricato di via Sant'Eframo Vecchio n. 28, Parco S.N.I.C.E.R., isolato B, ing. omissis, non sussistono sugli stessi, particolari servitù, né vincoli condominiali, al di fuori degli oneri condominiali insoluti indicati (All.16). Non sono stati rilevati, altresì, sugli immobili pignorati vincoli incidenti sull'attività edificatoria che resteranno a carico del futuro acquirente,

Per quanto riguarda gli oneri e i vincoli che saranno regolarizzati o cancellati dalla procedura, dalla verifica documentazione di cui all'art. 567, risultano, allo stato, pregiudizievoli all'azienda debitrice, le seguenti iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati, locale commerciale sito in Napoli, alla Via Sant'Eframo Vecchio n. 8 - 10 - 12 - 14, identificato in catasto alla - SEZ SCA; Fogl. 22; P.Illa 213; Sub 1; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 47 mq; SupCat. Totale 54 mq; Rendita € 1.803,52; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.Illa 213; Sub 2; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 35 mq; SupCat. Totale 39 mq; Rendita € 1.343,05; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.Illa 213; Sub 3; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 37 mq; SupCat. Totale 41 mq; Rendita € 1.419,79, che saranno cancellate e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente(All. 4):

- **iscrizione di ipoteca volontaria del 12 aprile 2005 nn. ....omissis** ....., effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli I, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogato con atto del Notaio Sergio Mililotti, dell'11 aprile 2005, rep./racc. ....omissis ....., per la complessiva somma di € 500.000,00 (cinquecentomila/00), a garanzia di un capitale di € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00), a favore della ....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, della durata di 15 anni, a carico della soc ....omissis .....”, con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, gravante sui beni oggetto di pignoramento per la piena proprietà.
- **iscrizione di ipoteca volontaria del 24 febbraio 2011 nn. ....omissis** ....., effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Napoli

I, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogato con atto del Notaio Sergio Mililotti, del 23 febbraio 2011, ....omissis ....., per la complessiva somma di € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00), a garanzia di un capitale di € 120.000,00 (centoventimila/00), a favore della....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, della durata di 15 anni, a carico della soc. ....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, gravante sui beni oggetto di pignoramento per la piena proprietà.

- **iscrizione di ipoteca legale del 07 settembre 2023 ai nn. ....omissis .....**, in virtù di atto di addebito esecutivo de ....omissis..”, del 06/09/2023, rep. n. ....omissis ....., per la somma complessiva € 63.967,48, a garanzia di € 31.983,74, a favore dell’ ....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_ e contro la società ....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, gravante sui beni oggetto di pignoramento per la piena proprietà.

- **trascrizione di pignoramento immobiliare nn. ....omissis .....**, del **13 febbraio 2024**, a favore di ....omissis ....., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili, atto Uff. Giudiziario Unep, Corte D’Appello Di Napoli, del 27 gennaio 2024, rep. n. ....omissis ....., e contro ....omissis..., con sede in \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, gravante sui beni oggetto di pignoramento per la piena proprietà.

Inoltre si segnalano gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (oneri tecnico-amministrativi), stimati per una cifra forfettaria complessiva pari a€ **4.000,00** (quattromila/00), che sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d’asta (Cfr. risposta al quesito 6).

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

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



I beni pignorati, non ricadono su suolo Demaniale, come verificato dal sottoscritto presso il portale Open Demanio.

**In merito al quesito 10): verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussiano i 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.*

Dalle indagini effettuate non si sono rilevati censi, livelli (All.ti3, 4 e 5), o usi civici, sulla particella di terreno su cui insistono gli immobili pignorati. Con riferimento a questi ultimi, si allega la copia del documento ufficiale Usi Civici del Comune di Napoli(All. 17).

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

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

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

In seguito alla richiesta di certificazione condominiale e alla relativa risposta dell'amministratore del Condominio di Via Sant'Eframo Vecchio n. 28, Parco \_\_\_\_\_, isolato B, ing. \_\_omissis\_\_ (All.16) con documentazione condominiale allegata, si evince che:

- La quota condominiale ordinaria mensile relativa agli immobili in oggetto è pari ad€ **10,20**(T. 10 - Sub 1); € **7,92** (T. 12 - Sub 2) e € **8,76** (T. 14 - Sub 3), per un totale annuo di € **322,56**.

- Nei confronti della “...omissis...”, è presente un’azione legale del condominio di recupero crediti per il pagamento delle quote condominiali con relativo decreto ingiuntivo DI 6255/23;
- Le quote condominiali insolute, come da riepilogo allegato sono pari a € 2.164,73;
- Il condominio nelle prossime assemblee delibererà per i lavori straordinari per il rifacimento delle facciate e del tetto.
- I millesimi di proprietà dell’immobile in oggetto sono pari a **8,50 mm (Tab generale; p/terra A - Sub 1); 6,60 mm (Tab generale; p/terra B - Sub 2); 7,30 mm (Tab generale; p/terra C - Sub 3)**, di cui alle tabelle millesimali allegate (all.16);

Si precisa ancora che, con riferimento agli oneri condominiali esistenti sull’appartamento in oggetto, riportati nella suddetta documentazione condominiale, ai fini della stima dell’immobile, saranno detratti al valore di mercato del bene solo quelli relativi ai due anni anteriori alla data della perizia, pari ad € 2.164,73 (duemilacentosessantaquattro/73), coerentemente con quanto richiesto dal presente quesito. Si allega regolamento di condominio con tabelle millesimali del fabbricato (All.18).

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

*L’esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568c.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 ed il 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 copiate i 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 datiforniti 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 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 ALLA 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 irregolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici 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 dipignoramenti; 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 base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;

Si indicherà inoltre in perizia:

- il valore di mercato dello stesso ove lo stesso fosse urbanisticamente regolare;
- i costi di abbattimento ed il valore dell'area di sedime

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzobase 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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

L'immobile pignorato, costituito da un locale commerciale, allo stato adibito a Bar/pasticceria con laboratorio interno, come detto, sito in Napoli, alla "Via Sant'Eframo" n. 8 - 10 - 12 e 14, ricade nella zona appartenente al Centro Storico della Città e fa parte di un fabbricato di moderna costruzione, realizzato negli anni 60 del secolo scorso con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, corrispondente alla tipologia costruttiva dell'edificio a blocco, composto da un piano terra e da quattro piani fuori terra destinati ad abitazione. Lo stabile, denominato isolato B, a sua volta parte del complesso

edilizio denominato Parco S.N.I.C.E.R., ha un unico ingresso, posto all'altezza del civico 28 (già 8) di via Sant'Eframo Vecchio, ed è servito da due corpi scala, entrambi dotati di ascensore. Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni di discreto stato di manutenzione; nel contesto del Comune di Napoli, è situato in una zona residenziale semi-centrale, posta nelle immediate adiacenze di Piazza Carlo Terzo e di via Foria, appartenente al quartiere San Carlo all'Arena, amministrato dalla III Municipalità del Comune di Napoli Stella-San Carlo all'Arena.

Dal momento che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di determinare il più probabile valore di mercato, si è ritenuto più efficace ed appropriato, effettuare una **stima sintetica**, ossia ottenuta per comparazione al valore di mercato di beni simili oggetto di recenti compravendite nella zona. I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio economico di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato, la sua ubicazione e l'accessibilità, ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più probabile valore di mercato.

Per formulare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, sono state condotte indagini presso le agenzie immobiliari della zona, inoltre sono stati consultati i valori immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), della BIN (Borsa Immobiliare di Napoli), del sito specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), oltre che della rivista specializzata QUOTAZIONI METROQUADRO (All. 19). Nello specifico i valori puntuali e medi di zona sono stati reperiti personalmente dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari: TECNORETE affiliato IMMOBILIARE CARLO III S.a.s., via Marco Aurelio Severino n. 46, 80137 Napoli; TECNOCASA affiliato STUDIO CARLO III S.a.s., via Bernardo Tanucci n. 14/16, 80137 Napoli; GABETTI Immobiliare, Piazza Gian

Vincenzo Gravina n. 9, 80137 Napoli; IMMOFIN IMMOBILIARE, via Bernardo Tanucci n. 82, 80137 Napoli.

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

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

I valori rilevati sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciabile. Per il calcolo delle superfici commerciali, saranno applicate le indicazioni fornite dalla norma UNI 10750/2005, riportata nei principali borsini immobiliari e di riferimento per tutti gli operatori del settore, nonché dal D.P.R. n. 138/98 allegato C, a cui si attengono le indicazioni dell'Agenda delle Entrate (già Agenzia del Territorio), "Istruzioni per la determinazione della Consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Dalle suddette indagini è emerso che il valore di mercato per beni con caratteristiche analoghe (immobili a destinazione commerciale in normale stato di manutenzione), venduti nella zona omogenea di appartenenza, Zona C25 - Semicentrale / SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO, con riferimento al II° sem. 2023, rientra in un intervallo compreso tra 1.150 €/mq e 2.350 €/mq. Appare opportuno, pertanto, considerare un valore medio pari a **1.800 €/mq**. A tale valore vanno però applicati degli appropriati coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche ed estrinseche sia del singolo immobile, che del fabbricato di cui fa parte; in particolare, il fabbricato, costruito intorno alla prima metà degli anni sessanta del secolo scorso (età maggiore di 50 anni), versa in discreto stato di manutenzione per lo stato delle finiture sia esterne (facciate), che interne (androne connettivo e interni casse scale), inoltre, si considera l'impossibilità allo stato di completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia del fabbricato, rispetto ai

grafici di Licenza, non recuperati dallo S.U.E. Comunale (Cfr. risposta al quesiti 6); **ancora, l'immobile si considera completamente da ristrutturare per lo stato di abbandono generale in cui versa e, altresì per la necessità di effettuare lo smaltimento dei macchinari da lavoro interni, non più riutilizzabili.** Al contrario, si considera l'appetibilità del bene, per la posizione favorevole al commercio, essendo posto nelle immediate adiacenze di una strada principale, inoltre, l'immobile può considerarsi libero per l'assenza di contratti di locazione regolari registrati in data anteriore al pignoramento. Pertanto i coefficienti scelti sono:

- assenza di garanzia per vizi dell'immobile venduto [dipendente dall'età del fabbricato (in questo maggiore di 50 anni), dall'incidenza dello stato delle parti comuni (discreto) e nel caso specifico dall'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico-Edilizia rispetto ai grafici di Licenza del fabbricato] = 0,95;
- stato d'uso e manutenzione (immobile completamente da ristrutturare) = 0,90;
- appetibilità del bene per posizione favorevole al commercio = 1,10;
- stato di possesso (libero) = 1,00;

Applicando tali coefficienti al valore di mercato medio, otteniamo:

$$V_m = 1.800\text{€/mq} \times 0,95 \times 0,90 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{1.700,00 \text{ €/mq}}$$

La superficie commerciabile viene calcolata attraverso la seguente formula:

$$S_c = S_l + xA_1 + yA_2 + zA_3 \dots$$

dove : $S_l$  è la superficie lorda dell'immobile, data dalla superficie netta utile sommata alla superficie dei muri divisorii interni più quella dei muri perimetrali (misurati fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e della metà dei muri di confine (misurati fino ad uno spessore massimo di 25 cm);

$$S_U = \text{Sup. Netta Utile} = 128,00 \text{ mq}$$

$A_1$ ,  $A_2$  e  $A_3$  etc. sono le superfici degli accessori (balconi, terrazze, soffitte, cantinole, etc.)

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

$$S_L = 143,00 \text{ mq}$$

La superficie commerciabile totale è quindi:

$$SC = \{ 143,00 + [0] \} = 143,00 \text{ mq}$$

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

$$V_m = 1.700,00 \text{ €/mq} \times 143,00 \text{ mq} = \text{€ } 243.000,00$$

(duecentoquarantatremila/00).

### **Decurtazioni al valore di mercato dell'immobile**

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

Per quanto riguarda l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la vetustà del fabbricato e lo stato delle parti comuni, oltre all'impossibilità di completare la verifica della regolarità Urbanistico Edilizia (Cfr. risposte al quesito 6), è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente riduttivo, pari a 0,95 (riduzione del 5%). Sullo stato d'uso e manutenzione, **considerando che il bene è da ristrutturare completamente e va liberato dagli ingombranti macchinari da lavoro presenti al suo interno, lasciati in stato di abbandono, non più riutilizzabili, è stato applicato al valore di mercato medio per la relativa zona omogenea un coefficiente qualitativo pari a 0,90 (riduzione del 10%).**

Sullo stato di possesso non va considerata nessuna detrazione, non essendo in essere nessun contratto di locazione sull'immobile (coeff.=1,00). Per quanto riguarda gli oneri per la regolarizzazione Urbanistico edilizia, gli stessi ammontano ad € 4.000,00 (quattromila/00), cifra complessiva degli oneri amministrativi e tecnici necessari per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (Cfr. risposta al quesito 6). Non esistendo vincoli giuridici non

eliminabili, non si è considerata nessuna riduzione al valore di mercato dell'immobile (coeff. rid. = 1,00). Infine, secondo la risposta fornita dall'amministratore del Condominio di via Sant'Eframo Vecchio n. 28, Parco S.N.I.C.E.R., isolato B, ing. ....*omissis* ....., vanno considerati gli oneri condominiali insoluti, relativi agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (cfr. risposta al quesito 11), relativi ai beni in oggetto, pari ad € **2.164,73**.

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

$$V_m = 243.000,00 - 4.000,00 - 2.164,73 = € 235.000,00$$

(duecentotrentacinquemila/00 euro).

Tabella riepilogativa dei dati catastali e dei dati significativi per il calcolo del valore di mercato dell'immobile	
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. del Comune di Napoli:-SEZ SCA;Fogl. 22; P.lla213; Sub 1; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 47 mq;SupCat. Totale 54 mq; Rendita € 1.803,52; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 2; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 35 mq; SupCat. Totale 39 mq; Rendita € 1.343,05; - SEZ SCA; Fogl. 22; P.lla 213; Sub 3; Cat. C/1; Classe 6; Cons. 37 mq; SupCat. Totale 41 mq; Rendita € 1.419,79;
Sup. Netta Utile immobile = SNU	<b>mq 128,00</b>
Sup. Lorda immobile = SL	<b>mq 143,00</b>
Sup. Commerciabile immobile = SC	<b>mq 143,00</b>
Valore di mercato medio per la zona omogenea considerata €/mq	<b>1.800,00</b>
Valore di mercato stimato riferito all'immobile €/mq	<b>1.700,00</b>
Valore di mercato complessivo dell'immobile	<b>€ 243.000,00</b>
<b>Decurtazioni al valore complessivo calcolato</b>	
<b>Assenza di garanzia per vizi del bene venduto</b>	<b>Coeff. di differenziazione = 0,95</b> Applicato al valore di mercato medio per la zona omogenea di appartenenza, considerando la vetustà del fabbricato, lo stato parti comuni e l'impossibilità di completare la verifica della Regolarità Urbanistico Edilizia del bene
Totale oneri e costi per la regolarizzazione Urbanistico-Edilizia del bene (oneri amm. e tecnici)	<b>- € 4.000,00</b>



Stato d'uso e manutenzione	Coeff. = 0,90 Immobile completamente da ristrutturare
Stato di possesso	Coeff. = 1,00 assenza contratti locazione/immobile libero
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Coeff. = 1,00 assenza vincoli giuridici non eliminabili
Oneri Condominiali insoluti	- € 2.164,73
<b>Minimo valore di mercato dell'immobile</b>	
<b>€ 235.000,00</b>	

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

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

- il valore del cespite per intero;
- il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero);
- il valore di mercato della quota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Essendo nel caso in oggetto il debitore esecutato una società, lo scrivente allega la visura camerale storica della società esecutata, ricevuta in copia dal Custode Giudiziario (All.20).

L'Esperto conclude attestando:

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

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

Napoli, 16 luglio 2024

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio



***Prove di spedizione alle parti dell'Elaborato Peritale***