

# **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

## **Premessa.**

Con ordinanza pronunciata in data 27/05/2021, la S.V.I. nominava me sottoscritta dott. ing. Matilde D'Amelia, con studio in Napoli alla via Enea Zanfagna 5, consulente tecnico di ufficio nel giudizio R.G. 388-2020, procedura esecutiva tra "CheBanca! SpA (già Micos Banca S.P.A.) contro OMISSIS, conferendomi l'incarico previa prestazione del giuramento di rito telematico. Nella circostanza, mi conferì il seguente

## **MANDATO**

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:

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

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

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato),

l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E.

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante bcon fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al

G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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.

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

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

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.** L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**





## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di 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.).

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, 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 pignorato1."

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.

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta

nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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);

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

- 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.

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*





## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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.

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

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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 presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la

vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

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

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

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

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

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

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

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

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

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

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

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

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

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

In data 22/06/2021, la sottoscritta, ha effettuato un accesso al bene pignorato, con l'ausilio del dott.ssa Carolina Varricchio, nominata quale custode giudiziario nella procedura in questione.

Il verbale redatto è allegato alla presente relazione e ne forma parte integrante (cfr. allegato 1).

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

Il compendio pignorato è destinato ad uso abitativo civile.

L'immobile è abitato dal sig. OMISSIS, (debitore non datore di ipoteca) e dai suoi figli in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale contenuto nell'accordo di separazione consensuale omologato in data 31/0/2018. Il predetto provvedimento di assegnazione, non trascritto, e comunque successivo alla iscrizione di ipoteca, non dovrebbe essere considerato opponibile al creditore procedente e dunque all'aggiudicatario finale.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO RICEVUTO**

#### **Risposta al quesito n.1 e controllo preliminare.**

Il diritto reale del bene è di piena proprietà dell'esecutato.

Inoltre si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della realizzazione del bene pignorato.

Il bene è sito in Napoli (NA), alla via Via Bernardo Tanucci 118, piano secondo, meglio censito al N.C.E.U. come segue:

#### **Tipologia:**

appartamento di tipo economico, scala B, piano 4.

#### **Estremi catastali:**

C.F.: Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 21, particella 35, sub. 47.

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

### **CREDITORE PROCEDENTE:**

OMISSIS, costituita in giudizio in persona di procuratore speciale, OMISSIS,

**DEBITORE: OMISSIS.**

Il Pignoramento è stato trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Napoli 1 (rep. n. 56866), in data 23/10/2020 ai nn. 24201 Reg. Gen. e 17318 Reg. Part. a favore di OMISSIS,

### **Il pignoramento risulta così trascritto**

- con riguardo riferimento al bene sopra indicato (Abitazione di tipo economico Via Bernardo Tanucci 118 scala B piano 4) per il diritto di PROPRIETA', in riferimento alla quota di 1/1, contro OMISSIS,

### **ESAME CERTIFICAZIONE NOTARILE**

**ATTO DI ACQUISTO IN FAVORE DELL'ESECUTATO:** atto di compravendita

per notaio Scardaccione Giuliano di Napoli, stipulato in data 19/12/2006,

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

trascritto il 21/12/2006 ai nn. 58494/26414, OMISSIS, nata il 02/01/1933.

**ATTO ULTRAVENTENNALE:** accettazione tacita eredità in morte di OMISSIS,, nascente da atto di divisione in Notar Mauro Luigi del 23/03/2004 rep. 55787, trascritta in data 21/12/2020 ai nn. 30125/21647. certificato del Notaio Giulia Messina Vitrano attestante:

a) la titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutato in forza di atto di Compravendita del 12/12/2006, trascritto in data 21/12/2006 ai nn. 58494/26414;

b) le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate con riguardo ai beni oggetto del presente procedimento, a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede il pignoramento - Integrazione della certificazione notarile del medesimo Notaio Giulia Messina Vitrano, contenente:

- ispezione ipotecaria relativa alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 21/12/2020 ai nn. 30124/21646 (contro OMISSIS,)
- ispezione ipotecaria relativa alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 21/12/2020 ai nn. 30124/21647 (contro OMISSIS,)

Nell'atto di acquisto il diritto pignorato ed il bene staggito risultano così descritti:

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**





## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

**DIRITTO:** piena proprietà

**BENE:** appartamento facente parte del fabbricato sito alla Via B Tanucci n 118, posto al IV piano della scala B, composto di quattro vani ed accessori, avente l'ingresso dalla prima porta a sinistra per chi esce dall'ascensore.

**Confini:** Via B. Tanucci - cortile interno- pianerottolo e vano scala.

**Dati catastali:** individuato all'Ufficio del territorio del Comune di Napoli – Catasto fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati: unità immobiliare sez. SCA, Fol 21, P.Illa 35/47, z.c. 3, cat A/3, cl 3, vani 6,5 RC., e 604,2. Indirizzo, Via Bernardo Tanucci n. 118, P.4.

Nell'atto di acquisto, in ordine al proprio stato civile ed al proprio regime patrimoniale, il debitore acquirente ha dichiarato quanto segue:

di essere coniugata ma di trovarsi in regime di separazione dei beni.

Tale dichiarazione è comprovata dai documenti prodotti nel fascicolo processuale.

### **SITUAZIONE VENTENNALE**

#### **Trascrizione del 21/12/2006**

n.ri 58494/26414 in virtù di atto di compravendita del 19/12/2006 per Notaio Scardaccione Giuliano di Napoli, col quale il debitore acquistava l'immobile oggetto del pignoramento OMISSIS,

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

**Trascrizione del 16/04/2004 n.ri 10169/6479**

in virtù di atto di divisione del 23/03/2004 per Notaio Mauro Luigi di Napoli tra la menzionata OMISSIS,) e:

OMISSIS,

OMISSIS,

OMISSIS,

OMISSIS,

OMISSIS,

OMISSIS,

(OMISSIS,

si precisa che OMISSIS,, sono figli di OMISSIS,e deceduto 27/01/96).

Con il predetto atto di divisione veniva sciolta la comunione ereditaria formatasi a seguito della morte della signora OMISSIS,, nata a Napoli il 02/02/1913 e deceduta in data 31/03/1973 e alla convivente OMISSIS, (1933) veniva assegnato in proprietà esclusiva l'immobile in oggetto all'epoca identificato con i seguenti dati: Abitazione di tipo economico, Via Bernardo Tanucci 118, SEZ SCA, Foglio 21, Part. 35, Sub 47

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

### **Trascrizione del 21/12/2020 n.ri 30125/21647**

della accettazione tacita della suddetta eredità in morte di OMISSIS,, nascente da atto del Notaio Mauro Luigi del 23/03/2004, a favore di OMISSIS,

### **Trascrizione del 21/12/2020 n.ri 30125/21646 della accettazione tacita**

dell'eredità in morte di OMISSIS,), nascenteda atto del Notaio Mauro Luigi del 23/03/2004, a favore di OMISSIS,

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI PER IL PERIODO**

#### **DAL 23/10/20020 AL 23/10/2020**

**Iscrizione del 21/12/2006 n.ri 58495/23449** di ipoteca volontaria per euro 343.500,00

contro il debitore OMISSIS,e contro OMISSIS, quale debitore non datore di ipoteca, a favore del creditore precedente accesa a garanzia di un mutuo fondiario di euro 229.000,00 da restituire in anni 25 concesso al debitore in virtù di atto del 19/12/2006 per Notaio Scardaccione Giuliano.

**Trascrizione del 23/10/2020 n. ri 24201/17318**

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

nascente da verbale di pignoramento immobili del 25/09/2020 rep. 5689 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Napoli Nord a favore di Che Banca spa, contro OMISSIS, gravante sulle unità oggetto di esecuzione.

### **ALTRE FORMALITÀ PER IL MEDESIMO PERIODO**

**DAL 23/10/2000 AL 23/10/2020 (domande giudiziarie, sequestri, ecc.)**

#### **Trascrizione del 14/12/2018 n.ri 34207/25865**

domanda giudiziale nascente da esecuzione in forma specifica del 14/12/2018 rep. 10743/2018 innanzi al Tribunale di Napoli, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS, gravante sulle unità oggetto di esecuzione.

La domanda di esecuzione in forma specifica, trae origine dai patti della separazione, omologati in data 31/05/2018, con i quali la sig.ra OMISSIS, si obbligava a trasferire la proprietà dell'immobile sito in Napoli Via Bernardo Tanucci 118 al sig. OMISSIS, entro 90 giorni dalla data di omologazione degli accordi. Sebbene tale domanda sia stata trascritta in data antecedente al pignoramento, la stessa è successiva all'iscrizione dell'ipoteca, pertanto non è opponibile al creditore precedente e di conseguenza nemmeno all'aggiudicatario finale.

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

### **Risposta al quesito n. 2 e 3**

Il bene pignorato è così individuato:

Il bene è sito in Napoli (NA), alla via Via Bernardo Tanucci 118, piano secondo, meglio censito al N.C.E.U. come segue:

#### **Tipologia:**

appartamento di tipo economico, scala B, piano 4.

#### **Estremi catastali:**

C.F.: Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 21, particella 35, sub. 47.

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo.

La scrivente si è recata sui luoghi e ha potuto eseguire sia il rilievo metrico che fotografico (cfr. Allegato 1).

Esiste un'amministrazione condominiale, a cui si è inviata regolare email di richiesta degli eventuali debiti condominiali; l'amministratore ha regolarmente risposto alle richieste e i debiti sono stati sottratti dal valore del cespite.

Il fabbricato è dotato di ascensore e di un regolare corpo scala di collegamento.

L'allegato fotografico contiene fotografie di insieme del fabbricato.

Esso confina con:

- Via B Tanucci

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

- 
- cortile interno
  - pianerottolo e vano scala.

**Dati catastali:** individuato all'Ufficio del territorio del Comune di Napoli – Catasto fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati: unità immobiliare sez. SCA, Fol 21, P. Ila 35/47, z.c. 3, cat A/3, cl 3, vani 6,5 RC., e 604,2.  
Indirizzo, Via Bernardo Tanucci n. 118, P.4.

In generale le condizioni manutentive sono mediocri delle facciate del fabbricato e delle parti comuni, mentre sono buone per l'interno del cespite.

L'immobile è dotato di impianti di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e di scarico delle acque. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma è dotato di impianto di aria condizionata.

La struttura portante è realizzata in muratura portante.

Per quanto attiene al fabbricato al quale gli immobili in esame appartengono, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura muratura portante;
- tompagnatura in muratura di tufo;
- intonaci esterni ed interni ordinari, in scarso stato di conservazione.

Allegate alla presente relazione vi sono le certificazioni catastali storiche e la planimetria del cespite.

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

### **Risposta al quesito n. 4**

#### **LOTTO UNICO :**

Il bene pignorato è così individuato:

Il bene è sito in Napoli (NA), alla via Via Bernardo Tanucci 118, piano secondo, meglio censito al N.C.E.U. come segue:

#### **Tipologia:**

appartamento di tipo economico, scala B, piano 4.

#### **Estremi catastali:**

C.F.: Comune di Napoli, Sez. SCA, foglio 21, particella 35, sub. 47.

Trattasi di un appartamento ad uso abitativo.

La scrivente si è recata sui luoghi e ha potuto eseguire sia il rilievo metrico che fotografico (cfr. Allegato 1).

Esiste un'amministrazione condominiale, a cui si è inviata regolare email di richiesta degli eventuali debiti condominiali; l'amministratore ha regolarmente risposto alle richieste e i debiti sono stati sottratti dal valore del cespite.

Il fabbricato è dotato di ascensore e di un regolare corpo scala di collegamento.

L'allegato fotografico contiene fotografie di insieme del fabbricato.

Esso confina con:

- Via B Tanucci

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

- 
- cortile interno
  - pianerottolo e vano scala.

**Dati catastali:** individuato all'Ufficio del territorio del Comune di Napoli –

Catasto fabbricati del Comune di Napoli, con i seguenti dati: unità immobiliare

sez. SCA, Fol 21, P.IIIa 35/47, z.c. 3, cat A/3, cl 3, vani 6,5 RC., e 604,2.

Indirizzo, Via Bernardo Tanucci n. 118, P.4.

In generale le condizioni manutentive sono mediocri delle facciate del fabbricato e delle parti comuni, mentre sono buone per l'interno del cespite.

L'immobile è dotato di impianti di distribuzione di energia elettrica, di impianto idrico e di scarico delle acque. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma è dotato di impianto di aria condizionata.

La struttura portante è realizzata in muratura portante.

Per quanto attiene al fabbricato al quale gli immobili in esame appartengono, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:

- struttura muratura portante;
- tompagnatura in muratura di tufo;
- intonaci esterni ed interni ordinari, in scarso stato di conservazione.

**Dal punto di vista urbanistico si ha quanto di seguito specificato.**

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*





## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

La scrivente ha potuto verificare che il fabbricato è stato costruito prima dell'anno 1939, come già analizzato sopra.

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti pignorati contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

i dati identificativi del cespite pignorato rispetto alla situazione di fatto, non accatastano regolarmente l'immobile; all'interno la diversa distribuzione interna, può essere facilmente sanabile con un accertamento di conformità; anche le aperture di un vano in muro portante per accedere al locale camera da letto e al corridoio (cfr. planimetria stato dei luoghi e planimetria catastale dell'anno 1939) può essere sanata con l'accertamento di conformità e relativi calcoli con relazione tecnica e deposito al Genio Civile;

l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione del bene;

la planimetria catastale non rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto detto sopra.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. allegato 8).

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

Per la regolarizzazione urbanistica relativa alla presenza di una diversa distribuzione interna e per l'apertura di vano in muratura portante, sarà necessario depositare un accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del comune di Napoli e presso il Genio Civile, comportando il costo di € 120 per diritti di segreteria, oltre € 3.000 per onorario al tecnico abilitato, che presenterà la pratica.

L'aggiornamento catastale occorrerà eseguirlo, per sanare la diversa distribuzione interna come detto sopra. Ed avrà un costo di € 1.000 per onorario e spese.

Gli identificativi catastali del cespite oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, o comunque non pignorate. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nel caso in esame non vi sono oneri per il condono e per le sanatorie da tener conto nel valore stimato.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. allegato 5).

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

Il fabbricato rientra in zona A centro storico, con vincolo zonizzazione acustica e vincolo aeroportuale, come da visure urbanistiche allegate (cfr. allegato 7).

Nel caso in esame non vi sono oneri per il condono e per le sanatorie da tener conto nel valore stimato.

**Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto presente che la valutazione deve riguardare un cespite con destinazione abitazione, si ha quanto di seguito meglio specificato.**

**Dall'importo stimato vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e per gli aggiornamenti catastali.**

**IL BENE E' DUNQUE COMMERCIBILE SOLO A SEGUITO DI DEPOSITO CON RELATIVA APPROVAZIONE. PRESSO LA CASA**

*IL CTU  
ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

### **COMUNALE E IL GENIO CIVILE, DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED IL VALORE E' PARI A:**

il valore medio è pari a 2.073 €/m<sup>2</sup> e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione prima richiamati, si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari a quanto di seguito specificato:

**2.073 €/m<sup>2</sup> \* 1.10 = 2.280,30 €/m<sup>2</sup>** coefficiente per tener presente lo stato adel fabbricato più elevato rispetto al contesto;

Il valore di mercato dei singoli beni desunti con la stima sintetico comparativa diviene in cifra tonda pari a:

**2.280,30 €/m<sup>2</sup> x mq 138 = € 314.681,40**

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, e considerato tutto quanto altro possa influire sulla stima, la scrivente ritiene che il valore del cespite è pari a:

**IL CTU  
ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

**€ 314.000,00.**

Sulla scorta del valore determinato come sopra, si propone un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie del 15% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Dunque il totale del valore del cespite pignorato è pari a

**€ 314.000 \* 0.15 = € 266.900.**

in cifra tonda pari a:

**€ 270.000.00**

Da tale importo vanno detratti gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica, oltre ai costi per gli aggiornamenti catastali e per la rimozione del terrazzo.

**€ 270.000.00 - € 120 - € 3.000 - € 1.000 - € 253.13 = € 265.626.87**

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

**(€ 120 per diritti di segreteria, oltre € 3.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica, oltre € 1.000 per onorario e spese per aggiornamento catastale, oltre oneri condominiali di € 253.13).**

### **Risposta al quesito n. 5**

E' stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, ed in particolare con quelli della scheda catastale.

### **Risposta al quesito n. 6**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La scrivente ha potuto verificare che il fabbricato è stato costruito prima dell'anno 1939, come già analizzato sopra.

Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti pignorati contenuta nel titolo di provenienza e i dati desumibili dalle planimetrie catastali.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In più in seguito al sopralluogo esperito e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che:

- i dati identificativi del cespite pignorato rispetto alla situazione di fatto, non accatastano regolarmente l'immobile; all'interno la diversa distribuzione interna, può essere facilmente sanabile con un accertamento di conformità; anche le

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

aperture di un vano in muro portante per accedere al locale camera da letto e al corridoio (cfr. planimetria stato dei luoghi e planimetria catastale dell'anno 1939) può essere sanata con l'accertamento di conformità e relativi calcoli con relazione tecnica e deposito al Genio Civile;

- l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione del bene;
- la planimetria catastale non rappresenta l'attuale stato dei luoghi, per quanto detto sopra.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. *allegato 8*).

Per la regolarizzazione urbanistica relativa alla presenza di una diversa distribuzione interna e per l'apertura di vano in muratura portante, sarà necessario depositare un accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del comune di Napoli e presso il Genio Civile, comportando il costo di € 120 per diritti di segreteria, oltre € 3.000 per onorario al tecnico abilitato, che presenterà la pratica.

L'aggiornamento catastale occorrerà eseguirlo, per sanare la diversa distribuzione interna come detto sopra. Ed avrà un costo di € 1.000 per onorario e spese.

Gli identificativi catastali del cespite oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, o comunque non pignorate. Inoltre gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di Napoli, nonché dall'esame dello strumento urbanistico vigente, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nel caso in esame non vi sono oneri per il condono e per le sanatorie da tener conto nel valore stimato.

Il tutto come rappresentato nell'allegata piantina rilevata nel corso delle operazioni peritali (cfr. *allegato 5*).

### **Risposta al quesito n. 7**

La scrivente si è recata sui luoghi e ha effettuato un accurato sopralluogo, come meglio precisato nell'allegato verbale di accesso.

L'immobile è abitato dal sig. OMISSIS, (debitore non datore di ipoteca) e dai suoi figli in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale contenuto nell'accordo di separazione consensuale omologato in data 31/0/2018. Il predetto provvedimento di assegnazione, non trascritto, e comunque successivo alla iscrizione di ipoteca, non dovrebbe essere considerato opponibile al creditore precedente e dunque all'aggiudicatario finale.

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**





## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

### **Risposta al quesito n. 8**

Sull'immobile, infine, dalle ricerche effettuate, non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

#### **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.

Nessun onere di cui sopra sarà a carico dell'acquirente, perché non presenti.

#### **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.);

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

3) Difformità urbanistico-edilizie vi sono costi da affrontare per la difformità urbanistica riscontrata, così come chiarito in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo quindi è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;

4) Difformità Catastali (viene indicato tale costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3, quindi si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta).

Vi è una difformità urbanistica interna presente nell'immobile in questione, che deve essere sanata ; il costo complessivo è poi detratto dal valore dell'immobile.

Mentre le iscrizioni ipotecarie e i pignoramenti ed altre trascrizioni sono riportate nei paragrafi precedenti e non sono detratte dal valore dell'immobile.

### **Risposta al quesito n.9-10-11**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle spese condominiali si specifica che vi è amministrazione condominiale e gli oneri insoluti da versare sono stati detratti dal valore del bene.

Tenuto conto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto della stessa.

Nel caso specifico, lo scopo è determinare il più probabile valore di mercato all'attualità che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima: vendita da effettuarsi in un unico lotto ciascuno, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova.

Il valore di mercato del diritto di superficie rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico.

Nel caso specifico ho effettuato le opportune ricerche di mercato relative a compravendite di beni simili a quelli da stimare, ad indagare sulle condizioni degli stessi, a considerare i fattori predominanti, tanto nel bene da stimare, che nel mercato elementare omogeneo in cui lo stesso è inserito, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà.

Il procedimento seguito, pertanto è stato caratterizzato da due distinte fasi: una oggettiva e l'altra soggettiva.

Nella prima fase ho ricercato tutti i dati significativi atti a caratterizzare gli immobili e cioè:

⇒ la superficie;

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

- 
- ⇒ Il numero di vani;
  - ⇒ lo stato di conservazione e manutenzione;
  - ⇒ la distanza dal centro cittadino;
  - ⇒ la posizione urbanistica e l'esposizione.

Nella seconda fase ho proceduto all'impostazione della stima, ed in particolare ho scelto le metodologie da applicare per la determinazione del valore finale.

Poiché nel caso in esame la stima è riferita al diritto di superficie di due cespiti ad uso commerciale, ho determinato il valore di mercato adottando i metodi di seguito descritti.

Al risultato finale saranno infine applicati dei coefficienti di differenziazione che permetteranno di correggere la quotazione media ottenuta, tenendo conto delle reali caratteristiche degli immobili.

### **Stima sintetica comparativa in base al valore di mercato**

Per determinare il probabile valore di mercato del cespite, ho adottato la stima "sintetica comparativa", assumendo quale unità di consistenza, "il metro quadrato" riferito alla "superficie commerciale o vendibile" dell'immobile.

Tale parametro è generalmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita, si utilizza in sede fiscale e comprende, oltre alla "superficie utile netta" anche quella occupata dalle murature interne, dai pilastri portanti, dall'intero spessore dei muri

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

perimetrali esterni, dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. In pratica si calcola la superficie commerciale sulla base di quanto stabilito dal DPR n.138/98, allegato C, e dai criteri fissati dalla norma UNI EN 15733/2011.

Secondo recenti studi effettuati in materia di estimo, la superficie commerciale di un immobile si ottiene aggiungendo alla “superficie utile netta” un’incidenza pari al 16,96%.

Tale percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, la superficie dei vani porta e lo spessore dei muri perimetrali esterni.

Relativamente alle superfici oggetto di valutazione occorre inoltre precisare che non tutte possono essere computate con lo stesso criterio di misurazione in quanto, quelle relative ad un locale coperto, si differenziano, per la loro utilità, dalle aree scoperte o semicoperte quali possono essere i balconi, le balconate, i portici, etc.

In proposito, si applicano i cosiddetti “coefficienti di destinazione” stabiliti dal DPR n.138/98 che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che assume la superficie da valutare, per cui, nel caso in esame si ha quanto di seguito specificato.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

•qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

•qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

La stima sintetica è stata effettuata dopo aver esperito le dovute indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona, dopo aver consultato le pubblicazioni di settore e dopo aver reperito i dati presso la Borsa Immobiliare di Napoli e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In questo modo si ricava un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima: per tale ragione occorre moltiplicare il valore unitario medio per dei coefficienti correttivi (maggiori o minori dell'unità), detti coefficienti di differenziazione, che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato.

I coefficienti da adottare nel caso specifico sono relativi prevalentemente all'ubicazione dell'immobile, alla vetustà, al livello di piano, alle finiture, all'esposizione, alla conformità urbanistica, all'orientamento.

In virtù di quanto sopra, tenuto conto che:

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

⇒ le agenzie di zona accreditate riferiscono, in condizioni ordinarie, di un valore medio di mercato per immobili con destinazione abitativa, in zona Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO, pari a **2.200 €/m<sup>2</sup>**;

⇒ il Borsino immobiliare di Napoli riporta per locali commerciali, per il comune di Napoli in Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO, un valore di mercato unitario medio pari a **2.144,00 €/m<sup>2</sup>** (min. 1.606 €/m<sup>2</sup> – max 2.681 €/m<sup>2</sup>);

⇒ l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il comune di Napoli in Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO, per il primo semestre dell'anno 2022, un valore di mercato unitario medio pari a **1.875 €/m<sup>2</sup>** (min. 1.500 €/m<sup>2</sup> – max 2.250 €/m<sup>2</sup>);

il valore medio è pari a 2.073 €/m<sup>2</sup> e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione prima richiamati, si ritiene congruo, per il bene oggetto di stima, un valore unitario pari a quanto di seguito specificato:

**2.073 €/m<sup>2</sup> \* 1.10 = 2.280,30 €/m<sup>2</sup>** coefficiente per tener presente lo stato adel fabbricato più elevato rispetto al contesto;

Il valore di mercato dei singoli beni desunti con la stima sintetico comparativa diviene in cifra tonda pari a:

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

**2.280,30 €/m<sup>2</sup> x mq 138 = € 314.681,40**

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture che hanno, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, e considerato tutto quanto altro possa influire sulla stima, la scrivente ritiene che il valore del cespite è pari a:

**€ 314.000,00.**

Sulla scorta del valore determinato come sopra, si propone un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie del 15% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Dunque il totale del valore del cespite pignorato è pari a

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**





## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

**€ 314.000 \* 0.15 = € 266.900.**

in cifra tonda pari a:

**€ 270.000.00**

Da tale importo vanno detratti gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica, oltre ai costi per gli aggiornamenti catastali e per la rimozione del terrazzo.

**€ 270.000.00 - € 120 - € 3.000 - € 1.000 - € 253.13 = € 265.626.87**

(€ 120 per diritti di segreteria, oltre € 3.000 per onorario al tecnico abilitato che presenterà la pratica, oltre € 1.000 per onorario e spese per aggiornamento catastale, oltre oneri condominiali di € 253.13).

### **Risposta al quesito n. 13**

Il bene pignorato non rientra nella casistica in questione.

### **Risposta al quesito n. 14**

Nell'atto di acquisto, in ordine al proprio stato civile ed al proprio regime patrimoniale, il debitore acquirente ha dichiarato quanto segue:

di essere coniugata ma di trovarsi in regime di separazione dei beni.

Tale dichiarazione è comprovata dai documenti prodotti nel fascicolo processuale.

*IL CTU*  
*ING. MATILDE D'AMELIA*



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliari - G.E. Dott. Di Lonardo

- Tribunale di Napoli - V Sezione Civile

**RGE n. 388/2020**

---

L'immobile è abitato dal sig. OMISSIS, (debitore non datore di ipoteca) e dai sui figli in virtù di provvedimento di assegnazione della casa coniugale contenuto nell'accordo di separazione consensuale omologato in data 31/0/2018. Il predetto provvedimento di assegnazione, non trascritto, e comunque successivo alla iscrizione di ipoteca, non dovrebbe essere considerato opponibile al creditore procedente e dunque all'aggiudicatario finale.

Napoli, 5 settembre 2022

**Il C.T.U.**  
(dott. ing. Matilde D'Amelia)

**IL CTU**  
**ING. MATILDE D'AMELIA**

