



Ing. Giuseppe Vecchione

Centro Direzionale Is. E/5 Sc. C - 80143 NAPOLI

Tel: 081 26 82 85

Nuovo Albo Nazionale Telematico con il n. 70 (ex 9284 del 1198)

P.E.C.: giuseppe.vecchione.13061@ordingna.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 386/2024

G.E: DOTT.SSA MARIA LUISA BUONO

Oggetto: *ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*

Creditore procedente: *ITACA SPV SRL + 1*

Debitore : *omesso*

Custode giudiziario: *DOTT. MARCELLO PARLATO*

Contenuto Fascicolo:

- 1. RELAZIONE DESCRITTIVA;*
- 2. ALLEGATI*

Data deposito: 16.04.2025

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE

RELAZIONE TECNICA IN RISPETTO DELLA PRIVACY

1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto, ing. Giuseppe Vecchione, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Nuovo Albo Nazionale Telematico con il n. 70 (ex 9284 del 1998) e nominato esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 386/2024 ITACA SPV SRL + 1 / OMESSO**, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data 04.12.2024 dal **G.E. Dott.ssa MARIA LUISA BUONO**.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una **breve ricostruzione** degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso come riportato nell'atto di pignoramento a firma dell'avv. Antonella Merola in favore di ITACA SPV s.r.l.

Con atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario del 05.03.2003, a rogito del dott. Adele Miranda, rep. 3799 racc. 1822, ADALYA BANCA IMMOBILIARE S.P.A., attuale UNICREDIT S.P.A., concedeva al sig. OMESSO, nato a Napoli, il 17.05.1971 C.F. OMESSO, un mutuo ai sensi degli artt. 38 e ss del D.Lgs. 385/1993, assistito da garanzia ipotecaria, per la somma complessiva di Euro 62.000,00 (sessantaduemila/00).

A garanzia del mutuo, il sig. OMESSO, concedeva ipoteca volontaria, sino alla concorrenza della somma complessiva di euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00), sull'immobile sito in **Napoli alla Via Duca di San Donato n.27, appartamento sito al terzo piano int. 13, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. Mer, Foglio 7, particella 443, sub. 23.**

Il sig. OMESSO si rendeva tuttavia inadempiente nel rimborsare la somma erogata dall'istituto di credito.

Nel contesto di una operazione di cartolarizzazione, la società ITACA SPV S.r.l. diveniva titolare dei predetti crediti e conferiva, alla mandataria doValue S.p.A., procura per il relativo del recupero.

A causa del perdurare dell'inadempimento della parte debitrice, doValue S.p.A., notificava, in data **30/5/2024 atto di precetto** con il quale intimava, al sig. OMESSO, di pagare la somma di euro 39.732,87, a titolo di capitale residuo, oltre spese ed interessi.

L'atto di precetto restava inevaso, pertanto, si provvedeva al **pignoramento della quota 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del sig. OMESSO, nato a Napoli, il 17.05.1971 C.F. OMESSO sul compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Duca di San Donato n.27, e precisamente: appartamento sito al terzo piano n. int. 13, composto di tre vani ed accessori; confinante con via Zappari, via Campana a S. Eligio ed appartamenti nn. int.**

12 e 14; riportato nel Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. Mer, Foglio 7, particella 443, sub. 23, via Duca di S. Donato n.27, p.3, z.c.13, cat .A/4, cl.4, vani 5,5, r.c. euro 298,25.

Preciso che FINO 2 SECURITISATION S.R.L. è intervenuta nel procedimento per mezzo del suo legale, avv. Paoloandrea Monticelli con istanza del 24/11/2024.

E' altresì intervenuto il sig. OMESSO nel procedimento per mezzo del suo legale, avv. Armando Sessa, con istanza del 27/01/2025

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **13.12.2024** alle ore 15:30 mi recavo sui luoghi di causa, unitamente al custode, dott. Marcello Parlato, previa comunicazione inviata da questi alle parti, e, in tale circostanza, si rinveniva la presenza del sig. Bruno Ramaglia, identificato dal custode a mezzo c.i. (cfr. All. N.1). Questi, tuttavia, non consentiva l'accesso all'immobile, pertanto, si rinviava a data da stabilirsi.

Il giorno **19.12.2024** alle ore 10:00 mi recavo nuovamente sui luoghi di causa, unitamente al custode, dott. Marcello Parlato, previa comunicazione inviata da questi alle parti.

Nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo fotografico e metrico del cespite** che risulta in mediocre stato di conservazione.

Non ho potuto tuttavia rilevare, in tale fase, la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, in quanto non disponibile presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate.

Ho quindi prodotto il **23/12/2024 istanza di "rasterizzazione" allo stesso Ente** -protocollo numero 241305 sul REGISTRO UFFICIALE. La planimetria è stata poi resa disponibile e confrontata con esito positivo con lo stato attuale dei luoghi, salvo alcune modiche di cui si relazionerà nel seguito. (cfr. All. N.2).

4. 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:

1. 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;
2. se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

1. 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.

La procedura in analisi deriva dal pignoramento immobiliare n. **23500 del 30/10/2024 a favore: ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL X AVV. ANTONELLA MEROLA X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA)** contro: **OMESSO** nato a Napoli il 17/05/1971, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Brescia, in data 22/07/2024 rep.6053.

Dall'esame della **documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**, relativamente all'immobile identificato nella procedura indicata, ho rilevato che il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile del 4/12/2024, a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio, risalente all'atto di acquisto trascritto (07/02/2003) in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (30/10/2024).

Il certificato riporta i dati catastali attuali dell'immobile pignorato coincidenti con i dati riportati nel titolo di provenienza al debitore.

Pertanto, la documentazione depositata ex art. 567 c. p. c. dal creditore può essere ritenuta completa.

Nel merito della documentazione anagrafica, il creditore non ha depositato il certificato di stato civile e non ha depositato l'estratto di matrimonio. Ho provveduto pertanto ad estrarre il certificato di stato libero dell'esecutato, **da cui risulta che questi è celibe** (cfr. All. N.3).

Dall'atto dell'acquisto egli risultava altresì celibe.

Infine, ho rilevato che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico e, pertanto, ho provveduto a recuperare (cfr. All. N.2) presso gli uffici catastali copia di:

1. **visura catastale storica;**
2. **elaborato planimetrico dell'edificio in via Dica di San Donato n.27;**
3. **planimetria catastale.**

Ad inizio attività ho prodotto richiesta all'AE della planimetria catastale ma questa non era disponibile e pertanto ho prodotto, in data **23-12-2024, prot. REGISTRO UFFICIALE numero 241305, istanza di "rasterizzazione" per ricerca ed informatizzazione della stessa.**

La planimetria è stata quindi resa disponibile nelle fasi successive.

5. Risposte ai quesiti

5.1 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 1/2, 1/4, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento, 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.

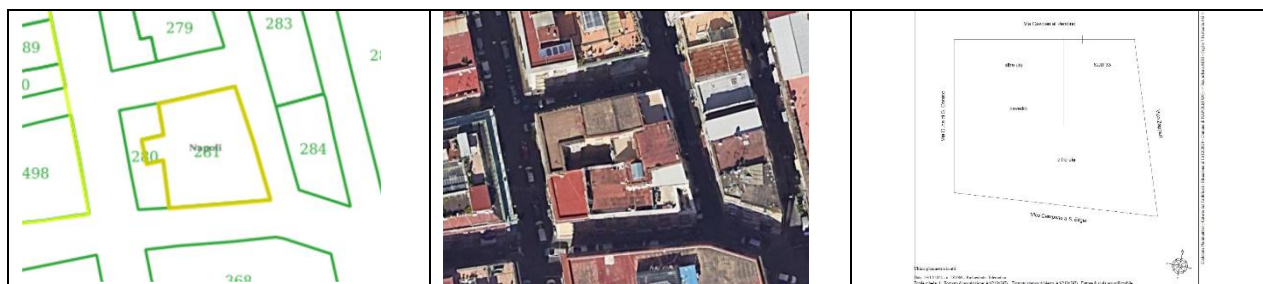
Per l'identificazione dei diritti reali sul bene oggetto della presente procedura, ho provveduto a verificare le **visure ipocatastali**, da cui ho evinto che l'appartamento in indagine, riportato nel Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. Mer, Foglio 7, particella 443, sub. 23, via Duca di S. Donato n.27, p.3, z.c.13, **è nel diritto di proprietà di 1/1 del del sig. OMESSO , celibe all'epoca dell'acquisto** (cfr All. N.4).

Dalla lettura dell'atto di Compravendita (cfr All.N. 4). a rogito dott. Miranda Adele, notaio in Napoli, del 05/02/2003 rep.3798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 07/03/2003 al n. 3384, **emerge che OMESSO nato a Napoli il 17/05/1971 acquistò l'intera piena proprietà da OMESSO nata a Napoli il 13/09/1956.**

L'atto di Pignoramento Immobiliare n. 23500 del 30/10/2024 a firma dell'avv. ANTONELLA MEROLA riporta testualmente *la piena proprietà in favore del sig. OMESSO , nato a Napoli, il 17.05.1971 C.F. OMESSO sul compendio immobiliare sito in Napoli alla Via Duca di San Donato n.27, e precisamente: appartamento sito al terzo piano int. 13, composto da tre vani ed accessori; confinante con via Zappari, via Campana a S. Eligio ed appartamenti nn. int. 12 e 14; riportato nel Catasto fabbricati del comune di Napoli alla Sez. Mer, Foglio 7, particella 443, sub. 23, via Duca di S. Donato n.27, p.3.*

Emerge quindi che il diritto reale ed i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nell'atto d'acquisto trascritto.

Evidenziando che Foglio 144 e Particella 281 sono i dati catastali particella di terreno corrispondente alla particella del fabbricato in indagine, Sez. Mer, Foglio 7, particella 443, nelle immagini che seguono sono inoltre confrontate, con esito positivo, la foto satellitare del sito con la mappa catastale terreni in questione (il terreno corrispondente alla particella fabbricati 443 e la particella 281).

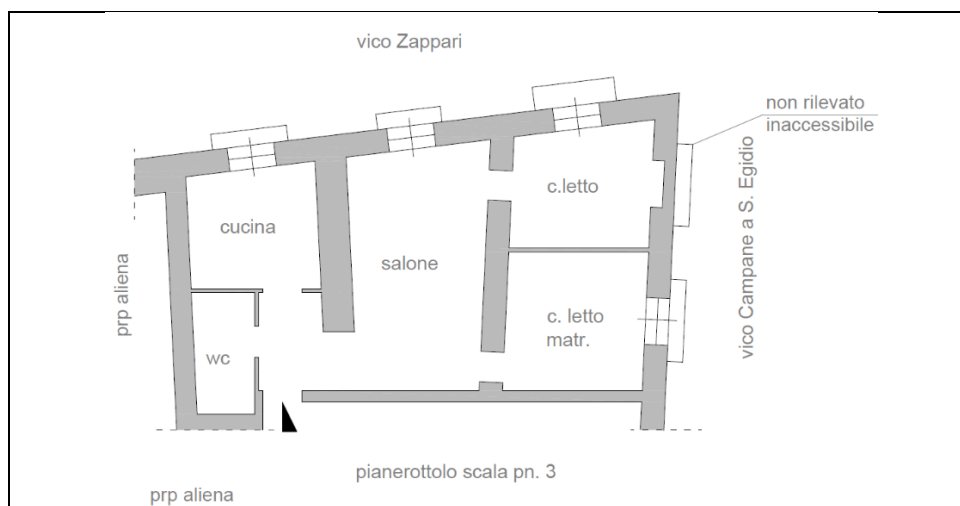


Estratto di mappa catastale / Foto Satellitare / Elaborato planimetrico in Atti Catastali

Il bene è un appartamento sito in Napoli alla via Duca di S. Donato n.27 al terzo piano int. 13, confinante con via Zappari, via Campana a S. Eligio, pianerottolo scale e proprietà aliena (presumibilmente appartamento int.14), come di seguito raffigurato.

Questo formerà **l'unico lotto** di cui relazionerò ai successivi quesiti 2 e 4.

Nel seguito rappresento il rilievo dell'appartamento:



Stato di fatto immobile in Napoli alla via Duca di S. Donato n.27 al terzo piano int. 13

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Lotto unico formato da un appartamento sito in Napoli alla via Duca di S. Donato n.27, riportato al C.F. di Napoli (NA), sez. **Mer**, Foglio **7**, particella **443**, sub. **23**, cat. **A/4**, cl. **4**, cons. **5 vani**, rendita **Euro 298,25**.

L'edificio, di cui fa parte il bene in esame (cfr. All. N.6 tav.1>2 e All. N.11 foto n.1), costruito in epoca prebellica, ha una struttura portante in muratura ed è costituito da cinque piani e sei livelli fuori terra. La pianta ha forma trapezoidale, al centro del quale c'è un cortile scoperto (foto n.1 e n.4). **Lo stato manutentivo complessivo appare modesto. La tipologia ed il contesto sono di tipo centrale ma popolare.**



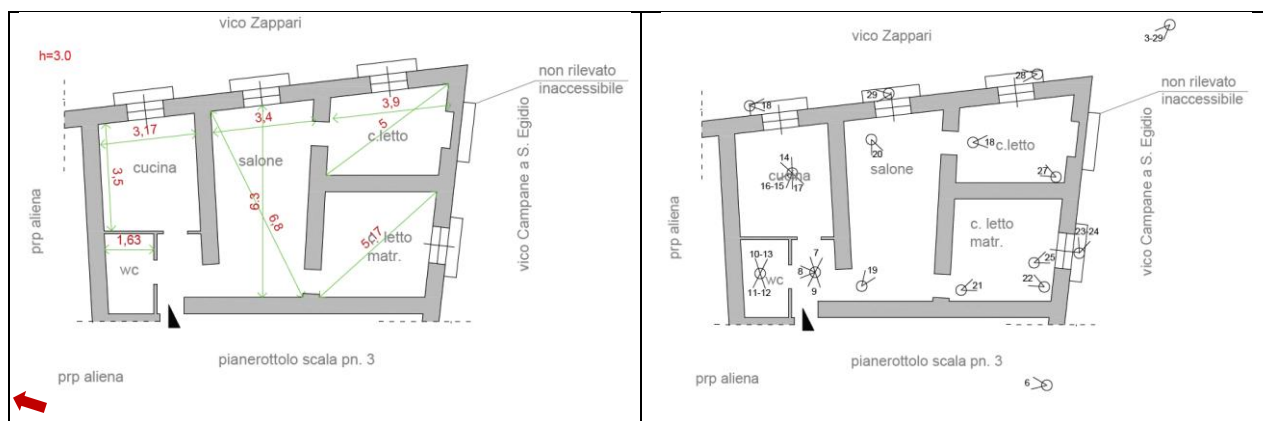
Foto n.1 (foto satellitare) e n.3 (foto edificio)

L'accesso dalla pubblica via avviene al civico n.27 di via Duca di S. Donato, attraverso un tipico portone ad arco (foto n.2), proseguendo sulla sinistra si giunge alla corte interna (tipica degli edifici dell'epoca edificatoria), in fondo c'è la scala che permette l'accesso ai piani (foto n.4-6).

Non è presente un ascensore nello stabile.



Foto n.2 (portone al c.27) -4-6 (corte interna)



tavole1-2. Planimetria rappresentante lo stato attuale.

L'appartamento è posto al terzo piano con accesso immediatamente alla destra delle scale ed è composto da un piccolo ingresso, un salone centrale (19 mq, superficie illuminante 2.58 mq), una cucina (11,6 mq superficie illuminante 2.58 mq), un wc privo di finestre e due camere da letto (10-12,2 mq -superficie illuminante 2.58-2.58 mq).

L'altezza netta dei locali è 3,0 ml e le superfici illuminanti sono ampie e adeguate.



Foto n. 6 (ingresso) -11 (wc)-15, 14 (cucina), 21 (c. letto matr.)



Foto n.19-20 (salone)

Con affaccio rispettivamente su vico Zappari e su vico Campane a sant'Egidio, esistono rispettivamente tre e due balconi di modesta superficie (stimata complessivamente in mq 4,4). Uno di questi, a servizio della camera da letto singola, è tuttavia inaccessibile poiché la porta finestra corrispondente è risultata murata (foto n. 26-29).



foto n. 26-29 (c.letto – indicazione portafinestra murata)

Lo stato manutentivo dell'immobile è modesto, vi sono infatti danni alla pavimentazione e alcune macchie di muffa al soffitto.

La superficie coperta netta (calpestabile) è di **70,5 mq** ed una altezza utile $h = 3.0$ mt. La superficie lorda, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è **87,12 mq**.

Appartamento in NAPOLI ALLA VIA DUCA DI S. DONATO N.27 P. 3 INT. 13									
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq
MER	7	443	23	A4	3	ABITAZIONE	85,8	1	85,8
						BALCONI	4,4	0,3	1,32
TOTALE SUP. COMMERCIALE									87,12



Foto n. 11-13 (wc, danni)-16 (danni generici al pavimento)

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di modesta qualità, oggetto tra l'altro di rotture distribuite, le chiusure in alluminio, l'impianto di riscaldamento è implementato a split a pompa di calore e l'ACS (acqua calda ad uso sanitario) è a boiler autonomo a gas.

L'impianto elettrico, in base all'indagine visiva, è dotato di dispositivi di protezione a norma.

In mancanza di titoli autorizzativi edilizi, non vi è possibilità di appurare la conformità dello stato dei luoghi; tuttavia, non emergono elementi che possano rappresentare abusi e-o superfetazioni, salvo le modifiche interne di layout e la chiusura della porta finestra.

Ho provveduto a constatare i **confini effettivi del cespite** rilevando che all'attualità lo stesso confina: a Est con via Zappari, a Sud con via Campana a S. Eligio, a Ovest pianerottolo scale e **altra U.I.U** aliena, a Nord con **altra U.I.U** aliena presumibilmente appartamento int.14.

Non è presente attestato A.P.E, il cui costo per la sua redazione è, secondo i valori ordinari di mercato, di € 150,00. (cfr. All. N.7)

In merito alle pertinenze ed alle dotazioni condominiali l'amministratore pro tempore ha risposto che *il condominio non ha locali o altri beni in proprietà né vi sono impianti comuni di alcun genere* (cfr. All. N.7)

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione risulta essere censito presso il C.F. alla sez. Mer, Foglio 7, particella 443, sub. 23, cat. A/4, cl. 4, cons. 5 vani, rendita Euro 298,25 (cfr. All. N.2).

INTESTATO											
1										(1) Proprietà' 1/1	
Unità immobiliare dal 18/12/2002											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	MER	7	443	23	13		A/4	4	5,5 vani		Euro 298,25
(ALTRE) del 01/01/1962 Pratica n. 00065277 in atti dal 18/12/2002 INTEGRAZIONE IMPIANTO (n. 8758.1)											
Indirizzo					VIA DUCA DI SAN DONATO n. 27 Piano 3						
Notifica						Partita				Mod.58	
Mappali Terreni Correlati Codice Comune F839 - Foglio 144 - Particella 281											
-VISURA STORICA CATASTALE-											

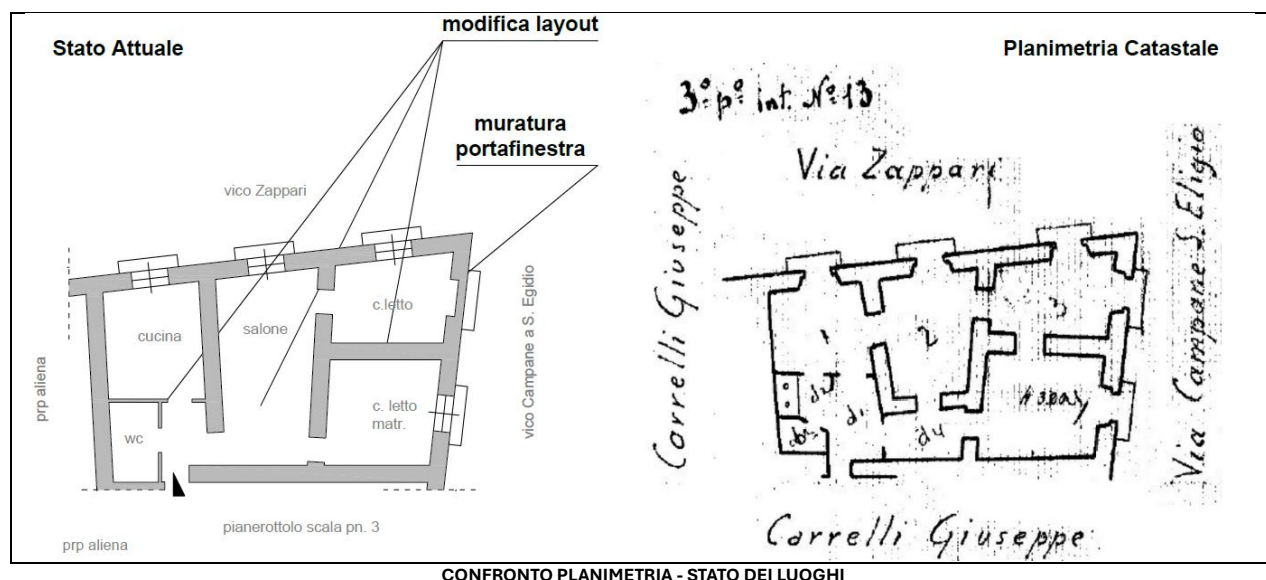
I dati sono immutati dal 18/12/2002. I dati catastali attuali coincidono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento. In tale data è in atti una pratica di integrazione (n. 00065277 INTEGRAZIONE IMPIANTO n. 8758.1).

I dati sono comunque sostanzialmente immutati dal 01/01/1962.

La particella del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato il fabbricato è la 281.

La **PLANIMETRIA CATASTALE**, datata 30/12/1939, è lievemente difforme dallo stato attuale dei luoghi, infatti si riscontrano (cfr. All. N.6 tav. n3):

- **modifiche alle tramezzature interne;**
- **muratura di porta-finestra.**



La condizione è sanabile con C.I.L.A tardiva presso il comune di Napoli e presso la stessa AE ed ha un costo comprensivo dell'ausilio di un tecnico specializzato, secondo i prezzi di mercato, in **2.550 euro** IVA inclusa.

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

LOTTO UNICO: quota 1/1 di proprietà, di appartamento ubicato in Napoli (NA) alla via Duca di S. Donato n.27. L'appartamento è posto al terzo piano con accesso immediatamente alla destra delle scale ed è composto da un piccolo ingresso, un salone centrale (19 mq, superficie illuminante 2.58 mq), una cucina (11,6 mq superficie illuminante 2.58 mq), un wc privo di finestre e due camere da letto (10-12,2 mq -superficie illuminante 2.58-2.58 mq). L'altezza netta dei locali è 3,0 ml e le superfici illuminanti sono ampie e adeguate. Con affaccio rispettivamente su vico Zappari e su vico Campane a sant'Egidio, esistono rispettivamente tre e due balconi di modesta superficie (stimata complessivamente in mq 4,4). Uno di questi, a servizio della camera da letto singola, è tuttavia inaccessibile poiché la porta finestra corrispondente è risultata murata.

Lo stato manutentivo dell'immobile è modesto, vi sono infatti danni alla pavimentazione e alcune macchie di muffa al soffitto.

La superficie coperta netta (calpestabile) è di **70,5 mq** ed una altezza utile $h = 3.0$ mt. La superficie lorda, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è **87,12 mq**

Il bene confina a Est con via Zappari, a Sud con via Campana a S. Eligio, a Ovest pianerottolo scale e **altra U.I.U** aliena, a Nord con **altra U.I.U** aliena presumibilmente appartamento int.14.

È riportato al C.F. di Napoli (NA), alla sez. **Mer**, Foglio **7**, particella **443**, sub. **23**, cat. **A/4**, cl. **4**, cons. **5 vani**, rendita **Euro 298,25**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una modifica alle tramezzature interne ed alla muratura di una porta-finesta, il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. Le difformità sono comunque sanabili con C.I.L.A tardiva.

Il fabbricato veniva edificato in epoca certamente antecedente al 1942, non sono state reperite le licenze edilizie dell'epoca.

Il prezzo base d'asta del cespite arrotondato è pari ad €. 177.339

(euro cento settantasettemilatrecentotrentanove/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'**atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

2) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A.

competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

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

4) **Situazioni di comproprietà**.

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

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

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

L'atto di pignoramento che ha generato la presente procedura è trascritto il **30/10/2024** (Registro generale n. 30510, Registro particolare n. 23500, Presentazione n. 12 del 30/10/2024, NAPOLI 1). Ricostruendo, a ritroso, sulla base delle ispezioni ipocatastali consultate, i passaggi di proprietà del bene in esame fino a data antecedente il ventennio, sono i seguenti:

- **l'intera piena proprietà del bene in esame perveniva a OMESSO , celibe, nato a Napoli il 17/05/1971 da OMESSO , nata a Napoli il 13/09/1956 per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito, dott. Miranda Adele, notaio in Napoli, del 05/02/2003 rep.3798, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 il 07/03/2003 al n. 3384 di formalità. (cfr. All. N.5),**
La descrizione del bene è pienamente coerente con quella dell'atto attuale e dell'atto di pignoramento.

Si dà atto che il sig. OMESSO è celibe, non esite inoltre diritto di usufrutto sul bene pignorato (CFR. All. N3).

5.6 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."

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

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Per prendere visione ed estrarre copia della licenza e di eventuali **pratiche edilizie presentate nel tempo**, ho provveduto a presentare **richiesta di accesso agli atti**, in data **27.12.2024**, presso lo sportello unico edilizia del Comune di Napoli (NA), nonché al Servizio Antiabusivismo e Condono Edilizio (cfr. All. N.9).

Nel merito della presenza di pratiche urbanistiche del tipo **DIA/CILA/SCIA** presentate nel tempo, il Comune ha riferito, con risposta **P.G./2025/143** del **02.01.2025**, che dalla consultazione informatica degli archivi, non risultano pratiche DIA, SCIA, CIL, presentate nel periodo dal 2010/2024 per l'immobile e in oggetto.

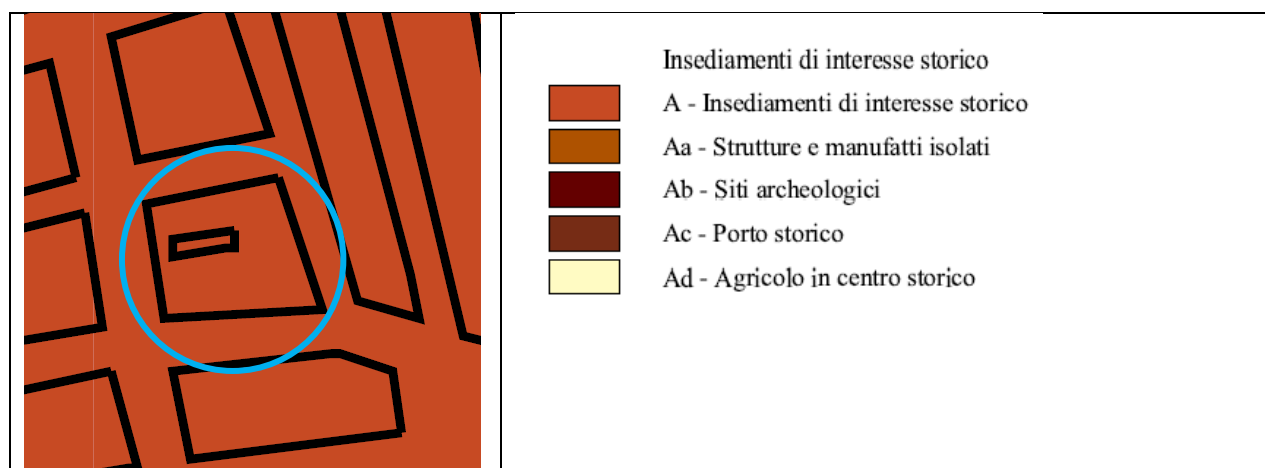
Nel merito della presenza di **titoli edilizi autorizzativi** la costruzione dell'edificio e/o **agibilità**, il Comune, con risposta **PG/2025/34921** del **14.01.2025**, ha riferito che nessun titolo è stato rinvenuto e, pertanto, non si hanno riscontri sull'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Nel merito della presenza o meno di istanze di condono e/o ordini di abbattimento, il Comune ha riferito, con risposta **P.G./46200** del **17.01.2025** e **PG/2025/0049397** del **17.01.2025**, che non vi sono riscontri.

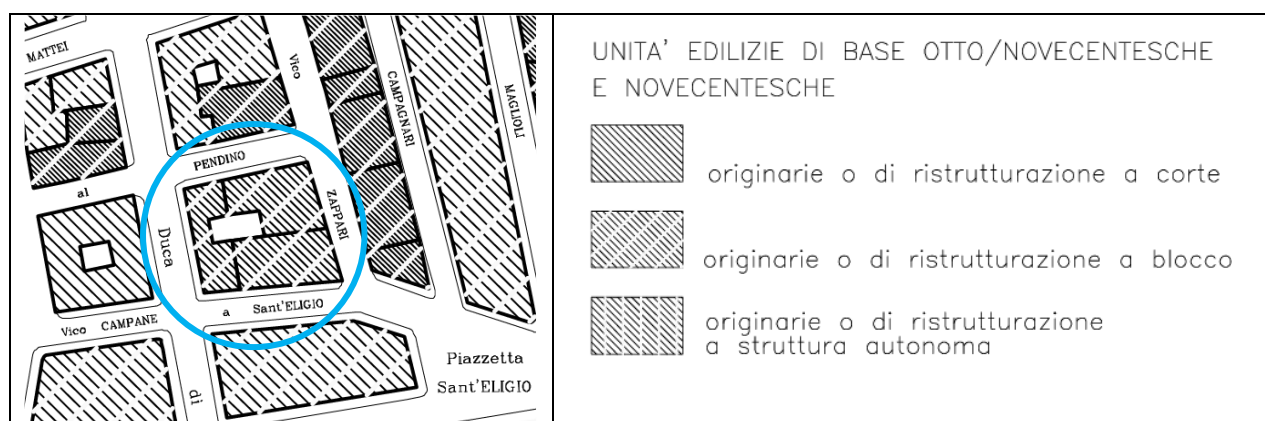
Dalla lettura dei documenti in atti, dalla visura storica, dalla **planimetria del bene datata 30/12/1939**, risulta che il fabbricato allocante il bene oggetto di esecuzione veniva edificato in periodo prebellico, certamente anteriore al 17.08.1942, quindi al **1° settembre 1967**.

Dal punto di vista urbanistico, infatti, l'edificio è identificato quale *Unità Edilizia Di Base Ottocentesca Originaria O Di Ristrutturazione A Blocco*.

Urbanisticamente il cespite ricade secondo **l'attuale P.R.G. in zona A – Insediamenti di Interesse Storico: nello specifico l'edificio è classificato Unità edilizia di base otto/novecentesca originaria o di ristrutturazione in blocco.**



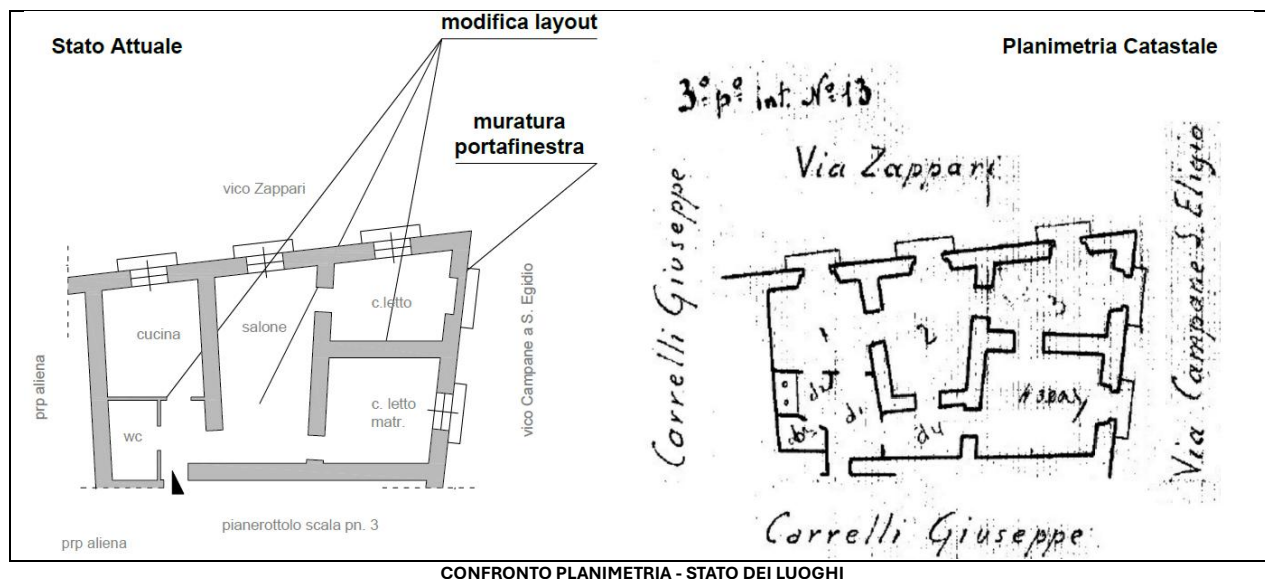
variante generale al PRG TAV. 5 Zonizzazione



variante generale al PRG TAV. 7 Centro storico - classificazione tipologica

Nel seguito procedo nel descrivere **le difformità riscontrate** dal confronto con l'ultima planimetria catastale presentata agli atti.

Il rilievo della pianta attuale dell'unità immobiliare non corrisponde all'ultima planimetria presentata e presente al Catasto in data 30/12/1939, relativamente ad una diversa distribuzione interna, consistente nella riformulazione degli spazi nonché la chiusura di una portafinestra (cfr. All. N.6 tav. n.3).



Tali difformità sono state realizzate in assenza di autorizzazioni; di seguito riporto i costi necessari, inclusivi della parcella di un tecnico abilitato per sanare tali modifiche:

1. € 1.000,00 per C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna,
2. € 1.500,00 per presentazione di Docfa, inclusiva di € 50,00 per diritti di segreteria.

L'apertura della portafinestra va inoltre ripristinata, l'opera è valutata in tabella e vale € 2.826,62 iva inclusa.

MATERIALI:	u.m.	quant.	p. unit.	Totale €
infisso alluminio completo	cad.	1	€ 1.200,00	€ 1.200,00
trasporto a rifiuto a corpo	cad.	1	€ 50,00	€ 50,00
MANO D'OPERA	u.m.	quant.	p. unit.	Totale €
operaio specializzato	ore	16,00	€ 33,62	€ 537,92
operaio generico	ore	16,00	€ 27,91	€ 446,56
TOTALE				€ 2.234,48
Spese generali 15%				€ 335,17
TOTALE PARZIALE				€ 2.569,65
Utile impresa 10%				€ 256,97
TOTALE GENERALE				€ 2.826,62

COMPUTO LAVORI RIPRISTINO APERTURA

Per quanto concerne gli **oneri condominiali**, l'amministratore mi ha comunicato, con mail del 20/01/2025 (cfr. All. N.8), che le quote condominiali arretrate ammontano a **€ 2.471,15** (rif. tabella di calcolo), che le quote ordinarie ascendono a circa € 200,00 annuali, che per opere straordinarie nel fabbricato è prevista la manutenzione dei lastrici solari, ancora non deliberata e di difficile realizzazione a causa della continua carenza di fondi.

Condominio Via Duca di San Donato 27 - C. Fisc. 80090640634
Via Duca di San Donato 27 - 80133 Napoli (NA)
Bper - IBAN IT20 M053 8703 4110 0004 3005 142

Sansone Rosario

Unità imm. A7

Esercizio 2024

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
01/01/2024 Saldo precedente	1.801,54	0,00	-1.801,54	Scaduta
01/04/2024 Rata nr. 1	69,21	0,00	-69,21	Scaduta
01/07/2024 Rata nr. 2	69,21	0,00	-69,21	Scaduta
01/10/2024 Rata nr. 3	69,21	0,00	-69,21	Scaduta
Totale	2.009,17	0,00	-2.009,17	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 2.009,17 Euro.

Esercizio Decreto ingiuntivo n. 7790/2019 Avv. Romano

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
06/12/2019 Rata unica	461,98	0,00	-461,98	Scaduta
Totale	461,98	0,00	-461,98	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 461,98 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 2.471,15 Versato: 0,00 A Saldo: -2.471,15 (di cui 2.471,15 scaduto)

5.7 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.).

Ove il bene sia occupato dal **debitore esecutato**, acquisisca (di concerto con il custode):

- acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia;

L'immobile, come verificato in sede di accesso con il custode, dott. Marcello Parlato (rif. verbale allegato, cfr. All. N.1), è occupato da un soggetto terzo, il sig. OMESSO nato a Napoli il 04.02.59 CF RMGGNR59B04F839B, e dalla sua famiglia.

Il sig. OMESSO (coniugato con OMESSO), durante l'accesso peritale del 19/12/2024, ha mostrato un contratto di locazione, verosimilmente stipulato tra il sig. OMESSO e la sig.ra OMESSO , nata a Napoli il 3 agosto 1984, registrato "simulatamente" il 17 marzo 2003 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Napoli 4, con protocollo n. 2003/017863 (si allegano i certificati di residenza di OMESSO e OMESSO) (cfr. All. N.3).

Nel merito alla mia **istanza di accesso agli atti**, l'AE ha risposto che per l'immobile oggetto di indagine e per i c.f. indicati non esiste alcun riscontro di contratti di locazione registrati (cfr. All. N.10).

Come rilevato con il custode, che ha ampiamente relazionato in merito, detto contratto presenta una serie di incongruenze che si espongono:

- non è stato regolarmente sottoscritto dalle parti;
- non possiede le caratteristiche di un contratto di locazione ad uso abitativo, in quanto prevede una durata limitata a un solo anno;
- riporta dati catastali diversi da quelli relativi all'immobile oggetto della procedura;
- l'importo del canone di locazione indicato nel contratto, pari a euro 51,65, è non congruo.

Alla luce di quanto esposto, il contratto mostrato non ha verosimilmente alcun valore.

La superficie TOTALE LORDA misurata in base al rilievo, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, comprensiva quindi delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzeria delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altre proprietà e dei balconi, è pari a 87.12 mq.

Nel seguito ripropongo le quotazioni OMI per Napoli (NA) Via Duca di San Donato.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2150	3300	L	6,9	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2200	L	4,9	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	980	1500	L	3,3	5	L

Valori Omi

Emerge un valore locativo medio di euro di € 753,6 (8,65 x 87,12) per abitazioni civili e € 531,4 (6,1 x 87,12) per abitazioni di tipo economico.

L'immobile è classificato A4, Abitazioni di tipo popolare, quindi il valore potrebbe essere 531 €/mese, tuttavia valutando il mercato reale, si offrono immobili a 650 € - 850 €/mese per 55/80 mq (rif. allegato), ritengo che il valore di mercato più realistico sia 754 €/mese.

Tuttavia, l'ammontare dell'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, quali 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. deve essere certamente minore.

Considerando che dal sopralluogo effettuato, il cespite in oggetto, catastalmente classificato come A4, Abitazioni di tipo popolare, rilevato altresì che l'attuale stato di conservazione del bene è molto mediocre, unitamente allo stabile, si ritiene che il valore più congruo dell'indennità di occupazione possa orientarsi tra i 450 e i 500 €/mese.

Si ritiene quindi che il canone di locazione di 50 €, applicato al contratto consegnato dall'occupante dell'immobile, appare chiaramente inferiore al terzo del valore locativo di mercato reale.

In merito ai requisiti minimi di abitabilità si evidenzia che la superficie calpestabile del bene è 70.5 mq e l'altezza è 3 ml, è presente l'impianto di riscaldamento, inoltre le superfici

illuminanti risultano sostanzialmente adeguate, come risulta dai calcoli in tabella. In sostanza si può ritenere che siano sostanzialmente rispettati i requisiti minimi di abitabilità.

stanza	sup. mq	corpi fin. Sup mq	R.A.I.	esito>0,125
Cucina	11,60	2,58	€ 0,222	positivo
Salone	19,00	2,58	€ 0,136	positivo
C. Letto	10,00	2,58	€ 0,258	positivo
C. Letto Matrimoniale	12,20	2,58	€ 0,211	positivo

Calcolo rapporto aero-illuminante

La Categoria catastale del bene è A/4, abitazioni di tipo popolare.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalla certificazione notarile, dalle visure effettuate e delle ispezioni immobiliari consultate, ho appurato che sul bene pignorato **risultano iscritte le seguenti formalità** (cfr. All. N.4):

1. TRASCRIZIONE del **07/03/2003** - Registro Particolare 3384 Registro Generale 5150 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 3798 del 05/02/2003 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**, Annotazione n. 2239 del 01/08/2019 (SENTENZA DI INEFFICACIA).
2. ISCRIZIONE del **07/03/2003** - Registro Particolare 992 Registro Generale 5151 Pubblico ufficiale MIRANDA ADELE Repertorio 3799 del 05/03/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A **GARANZIA DI MUTUO** Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 547 del 22/02/2023
3. TRASCRIZIONE. **Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10350 del 12/06/2004:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Associato De Simone – Via S. Lucia n. 50) e contro OMESSO nata a Napoli il 13/09/1956; domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Napoli il 08/05/2004 rep. 3201/1.
4. TRASCRIZIONE. **Revoca atti soggetti a trascrizione n. 10351 del 12/06/2004:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Associato De Simone – Via S. Lucia n. 50) e contro OMESSO nata a Napoli il 13/09/1956; domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Napoli il 08/05/2004 rep. 3201/2004.
5. ANNOTAZIONE N.ro 2239 del **01/08/2019** – Sentenza di Inefficacia (Atto giudiziario emesso dalla Corte di Appello di Napoli il 26/06/2019 rep. 4159/2019) – P.Q.M. definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Unicredit Credit Management Bank Spa – avverso la sentenza del Tribunale di Napoli, in composizione monocratica n. 92/2012, pubblicata il 04/01/2012, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattese così provvede: dichiara la inefficacia nei confronti della Unicredit S.p.a. dell'atto del 05/03/2003 a rogito Notaio Miranda, rep. 3798 trascritto il 07/03/2003 al n. 3384. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3384 del 2003.
6. ISCRIZIONE. Ipoteca giudiziale n. 4343 del **25/10/2021** favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Studio Legale Daan e Associati

– Piazza Piedigrotta 9 - Napoli) e contro OMESSO nata a Napoli il 13/09/1956; per Euro 50.000,00 di cui Euro 43.412,27 per **capitale, derivante da sentenza di condanna**, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Napoli, in data 04/01/2012 rep.92.

7. TRASCRIZIONE. **Pignoramento Immobiliare n. 7706 del 08/04/2022** favore: OMESSO S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Paoloandrea Monticelli, Via F. Crispi n. 62 - Napoli) e contro OMESSO nata a Napoli il 13/09/1956, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte Di Appello di Napoli, in data 25/03/2022 rep.4717/2022.
8. ISCRIZIONE **Ipoteca n. 547 del 22/02/2023** in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria n. 992 del 07/03/2003 favore: ADALYA BANCA IMMOBILIARE S.P.A. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro OMESSO nato a Napoli il 17/05/1971, per Euro 124.000,00 di cui Euro 62.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per **concessione a garanzia di mutuo**; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Miranda Adele, Notaio in Napoli, in data 05/03/2003 rep.3799.
9. TRASCRIZIONE. **Pignoramento Immobiliare n. 6777 del 27/03/2023** favore: OMESSO S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: AVV. OMESSO VIA F. CRISPI N. 62 NAPOLI) e contro OMESSO nato a Napoli il 17/05/1971, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia, in data 17/02/2023 rep.445/2023.
10. TRASCRIZIONE. **Pignoramento Immobiliare n. 15923 del 08/07/2024** favore: OMESSO S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL X AVV. P. MONTICELLI X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro OMESSO nata a Napoli il 13/09/1956, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Napoli, in data 24/05/2024 rep.9135.
11. TRASCRIZIONE. **Pignoramento Immobiliare n. 23500 del 30/10/2024** favore: ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL X AVV. ANTONELLA MEROLA X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA) e contro OMESSO nato a Napoli il 17/05/1971, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Corte D'appello Di Brescia, in data 22/07/2024 rep.6053.

Per quanto concerne gli oneri condominiali, l'amministratore mi ha comunicato con mail del 20/01/2025 che le quote condominiali arretrate ammontano a **€ 2.471,15**. Non sono stati forniti tuttavia altri riscontri (regolamento condominiale)(cfr. All. N.8).

In merito ad eventuali provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale, si ribadisce che il debitore è celibe.

Per la verifica di presenza di vincoli storico-artistici, ho provveduto alla consultazione pubblica del portale vincoli in rete, **dal quale ho verificato che l'immobile non risulta vincolato.**

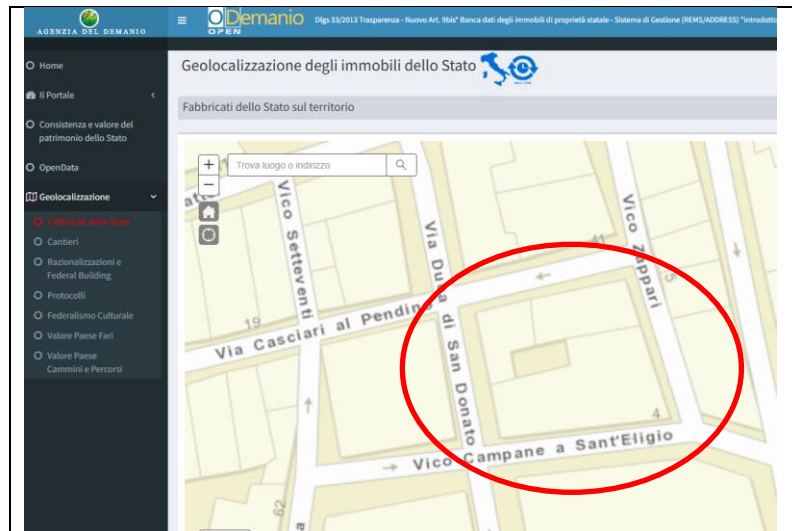


In riferimento alla presenza di **pratiche di agibilità**, il Comune non ha dato riscontro (cfr. All. N.9), né la pratica viene richiamata nell'atto di compravendita. In merito all'esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita non risulta la presenza della stessa. (cfr. All. N.7)

5.8 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.

Dalla consultazione del portale <http://dati.agenziademanio.it>, ho appurato **che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.**



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

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

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

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

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

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

Il fabbricato allocante i beni in oggetto non ricade in tali situazioni.

5.10 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.

Per quanto concerne gli **oneri condominiali**, ribadisco che l'amministratore mi ha comunicato con mail del 20/01/2025 (cfr. All. N.8) *che le quote condominiali arretrate ammontano a € 2.471,15 (rif. tabella di calcolo allegata), che le quote ordinarie ascendono a circa € 200,00 annuali, che per opere straordinarie nel fabbricato è prevista la manutenzione dei lastrici solari, ancora non deliberata e di difficile realizzazione a causa della continua carenza di fondi.*

5.11 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 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 ALLA PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà:

- il valore d'uso del bene, sulla base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi;

Si indicherà inoltre in perizia:

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

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

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

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

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

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

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

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

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/valutazione), 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.

Per determinare il valore di mercato all'attualità dei cespiti in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento.

A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**. Dall'analisi della stessa (zona B8 centrale/centro antico) relativa alla zona in questione con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il 2° semestre del 2024, ho riscontrato un valore di mercato, per le abitazioni civili, variabile da €/mq 2.150 a €/mq 3.300, per le abitazioni economiche, variabile da €/mq 1.450 a €/mq 2.200. L'immobile in questione,

è classificato catastalmente A4 - abitazioni di tipo popolare, la prevalenza degli immobili di zona è tale “abitazioni di tipo economico”.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/PARTE%20EST%20CENTRO%20ANTICO:%20%20PIAZZA%20M%20MEZZOCANNONE

Codice zona: B8

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2150	3300	L	6,9	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2200	L	4,9	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	980	1500	L	3,3	5	L
Box	Normale	1550	2400	L	6,5	10	L
Posti auto coperti	Normale	940	1450	L	4	6	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori di stima ho analizzato **alcuni immobili simili a quello in analisi, messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto**. Tale analisi, in maniera indicativa, fornisce un’idea sommaria delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite. **Si comprende che anche per immobili di tipologia economica, il mercato richiede una valutazione elevata, prossima a quelli considerati “Abitazioni Civili”**.



€ 230.000

Quadrilocale via Gregorio Mattei, Mercato, Napoli

4 locali

80 m²

1 bagno

Piano 1

No Ascensore

Balcone

MESSAGGIO

VISITA

Pag. 28 di 35



NUOVO

€ 155.000

TECNOR

Bilocale Vico Campagnari 64, Mercato, Napoli

2 locali 60 m² 1 bagno

Piano 2 No Ascensore Balcone

[MESSAGGIO](#) [VISITA](#)

PREMIUM 1/13



€ 210.000

Gabe

Bilocale via Bartolomeo Chioccarelli, Mercato, Napoli

2 locali 85 m² 1 bagno

Piano 4 No Ascensore Balcone

[MESSAGGIO](#) [VISITA](#)

PREMIUM 1/8

Ho scelto di mediare pertanto tra i valori di mercato rilevati dall'OMI per abitazioni civili ottenendo, così, un valore unitario medio (€ 2.150 / € 3.300) di **2.725 €/mq.**

Tale valore è il **valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

Per compiere questa operazione ho adoperato alcuni **coefficienti correttivi** comunemente utilizzati in letteratura, in particolare:

1. ϑ per le caratteristiche posizionali;
2. Δ per le caratteristiche dell'edificio;
3. Ω per le caratteristiche dell'immobile.

Il prodotto fra il **valore medio unitario**, i **coefficienti** così ricavati e la **superficie commerciale** dell'immobile da origine al **più probabile valore di mercato** del cespite oggetti di stima:

$$V_m = V_{\text{unitario medio}} * S_{\text{commerciale}} * \vartheta * \Delta * \Omega$$

Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle

stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

La superficie lorda, come anticipato nei paragrafi precedenti, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è **87,12 mq.**

Appartamento in NAPOLI ALLA VIA DUCA DI S. DONATO N.27 P. 3 INT. 13									
SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENIZZATA mq
MER	7	443	23	A4	3	ABITAZIONE	85,8	1	85,8
						BALCONI	4,4	0,3	1,32
TOTALE SUP. COMMERCIALE									87,12

Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata

Negli schemi che seguono, ho rappresentato i **coefficienti correttivi utilizzati** per ragguagliare il valore di mercato alle specifiche peculiarità dell'immobile. Più dettagliatamente, ho indicato con **δ** i coefficienti pertinenti alla zona (rif. Tabella 2), con **Δ** quelli relativi all'edificio (rif. Tabella 3) e con **Ω** i fattori peculiari dell'unità immobiliare (rif. Tabella 4).

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		δ1	δ
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
centrale	1,00		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		δ2	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Vicinanza Scuole-Università	1		
Vicinanza Servizi Pubblici	1		
Trasporti Pubblici	1		
1usei-Cinema-Teatri-Musei-Negozi-Impianti Sportivi	1		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		δ2	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Elemento Artificiale	0,98		
Parco o Verde fruibile in zona	1,02		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Δ1	Δ
Caratteristica	Coefficiente	0,98	
Riscaldamento Autonomo a gas	1,00		
Impianti Comunicazione	1,00		
Ascensore - assente	0,98		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		Δ2	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Facciata nell'insieme	1		
Composizione Spaziale	1		
CONSERVAZIONE		Δ3	
Caratteristica	Coefficiente	0,960	
Scale	0,98		
Facciata	0,98		
Impianti Tecnologici	1,00		
Aspetti Urbanistici		Δ4	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Rispetto delle Norme	1,00		

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		Ω1	Ω
Caratteristica	Coefficiente	0,96	
Dimensione Ambienti	1,00		
Contesto	0,98		
Luminosità Ambienti - moderatamente luminoso	1,00		
Qualità Servizi	0,98		
Piano intermedio	1,00		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		Ω2	
Caratteristica	Coefficiente	0,96	
Portone Ingresso	1		
Porte Interne	1		
Tinte e decori	1		
Pavimentazioni	0,98		
Pareti	0,98		
Finestre	1		
Composizione spaziale	1		
VARIANTI Posizionali		Ω3	
Caratteristica	Coefficiente	1,02	
Affaccio	1,02		
VARIANTI Dimensionali		Ω4	
Caratteristica	Coefficiente	1,00	
Taglio Dimensionale	1,00		
Conservazione		Ω5	
Caratteristica	Coefficiente	0,98	
Modesta	0,98		

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad € 205.929,90.**

IMMOBILE	MEDIA O.M.I.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE €
		δ	Δ	Ω		
Appartamento in Napoli alla via via Duca di S. Donato n.27, p.3, interno 13	€ 2.725,00	1,00	0,94	0,92	87,12	€ 205.929,90

Tabella n. 5

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene 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 del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il **prezzo base d'asta del cespite** sarà decurtato delle seguenti voci:

1. decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ 205.929,90 x 0,10) = **€. 20.592,99;**
2. Docfa per la diversa distribuzione interna **€. 1.500,00** oltre **€. 50,00** per diritti di amministrativi;
3. C.I.L.A. in sanatoria **€. 1.000,00;**
4. apertura portafinestra **€ 2.826,62;**
5. pendenze condominiali **€ 2.471,15;**
6. costo APE **€ 150,00.**

Per un totale decurtato di € 177.339,14.

Il prezzo base d'asta del cespite arrotondato è pari ad €. 177.339

(euro centosettantasettemilatrecentotrentanove/00).

5.12 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, indicando:

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

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

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

Il bene è in proprietà 1/1 del sig. OMESSO .

5.13 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**.

Si allegano alla presente relazione certificato di stato libero ed estratto anagrafica Napoli dai quali risulta che il debitore non è residente a Napoli ma a CARPENEDOLO e che risulta non coniugato (cfr All. N.3).

Comune di Napoli

Servizi anagrafici Modulistica

Torna ai servizi online

Cerca anagrafica

COMUNE DI NAPOLI

Ricerca anagrafica

Cognome

Indirizzo

Codice fiscale

Sesso

Avvia la ricerca

Lista soggetti

↕ Famiglia	↕ Soggetto	↕ Par.	↕ Tipo	↕ Nascita	↕ Sesso	↕ Codice fiscale	↕ Via
Nessun cittadino estratto							

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI CARPENEDOLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Risulta di stato libero.

Data 24/03/2025

6. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, lo stesso risulta nella proprietà di 1/1 dell'esecutato OMESSO celibe

LOTTO UNICO: quota 1/1 di proprietà, di appartamento ubicato in Napoli (NA) alla via Duca di S. Donato n.27. L'appartamento è posto al terzo piano con accesso immediatamente alla destra delle scale ed è composto da un piccolo ingresso, un salone centrale (19 mq, superficie illuminante 2.58 mq), una cucina (11,6 mq superficie illuminante 2.58 mq), un wc privo di finestre e due camere da letto (10-12,2 mq -superficie illuminante 2.58-2.58 mq). L'altezza netta dei locali è 3,0 ml e le superfici illuminanti sono ampie e adeguate. Con affaccio rispettivamente su vico Zappari e su vico Campane a sant'Egidio, esistono rispettivamente tre e due balconi di modesta superficie (stimata complessivamente in mq 4,4). Uno di questi, a servizio della camera da letto singola, è tuttavia inaccessibile poiché la porta finestra corrispondente è risultata murata.

Lo stato manutentivo dell'immobile è modesto, vi sono infatti danni alla pavimentazione e alcune macchie di muffa al soffitto.

La superficie coperta netta (calpestabile) è di **70,5 mq** ed una altezza utile $h = 3.0$ mt. La superficie lorda, computata secondo le direttive del DPR n. 138 del 23/3/1998, è **87,12 mq**

Il bene confina a Est con via Zappari, a Sud con via Campana a S. Eligio, a Ovest pianerottolo scale e **altra U.I.U** aliena, a Nord con **altra U.I.U** aliena presumibilmente appartamento int.14.

È riportato al C.F. di Napoli (NA), alla sez. **Mer**, Foglio **7**, particella **443**, sub. **23**, cat. **A/4**, cl. **4**, cons. **5 vani**, rendita **Euro 298,25**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una modifica alle tramezzature interne ed alla

muratura di una porta-finestra il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. Le difformità sono comunque sanabili con C.I.L.A tardiva.

Il fabbricato veniva edificato in epoca certamente antecedente al 1942, non sono state reperite le licenze edilizie dell'epoca.

Il prezzo base d'asta del cespite arrotondato è pari ad €. **177.339**

(euro centosettantasettemilatrecentotrentanove/00).

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio è stata redatta al fine di fornire all'Ill.mo Giudice tutte le informazioni richieste di cui all'incarico conferitomi, nei termini stabiliti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegati:

01 – VERBALE OPERAZIONI PERITALI

02 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

03 – CERTIFICATI ANAGRAFICI

04 – VISURA IPOTECARIA

05 – TITOLO DI PROVENIENZA

06 – GRAFICI-PLANIMETRIE

07 – RICHIESTA APE

08 – DATI AMM.NE CONDOMINIALE

09 – ATTI URB. COM. DI NAPOLI

10 - ATTI AGENZIA ENTRATE

11 – ALLEGATO FOTOGRAFICO

Con Osservanza

Napoli, 16.04.2025

L'esperto stimatore

Ing. Giuseppe VECCHIONE