

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V
PROCEDIMENTO N°325/2023 R.G.E.
PROMOSSO DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Gabriele Montefusco
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Antonio Piccolo

RELAZIONE TECNICA

1 - Premessa; Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c.	Pag. 2
2 - Identificazione i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	Pag. 5
3 – Individuazione e descrizione materiale dei beni.....	Pag. 7
3 - Identificazione, storia e conformità catastale dei beni	Pag. 14
4 – Schema Sintetico-Descrittivo Del Lotto.....	Pag. 18
5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà	Pag. 18
6 – Regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile.....	Pag. 21
7 – Stato di possesso attuale dell’immobile.....	Pag. 25
8-9-10-11 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, pesi e oneri di altro tipo.....	Pag. 25
12-13 – Valutazione dei beni.....	Pag. 28
14 – Certificazioni: stato civile e residenza.....	Pag. 33
Elenco Allegati.....	Pag. 34

C.T.U.

Arch. Annalisa De Lorenzo

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV
PROCEDIMENTO N°325/2023 R.G.E.
PROMOSSO DA:

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Gabriele Montefusco**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Dott. Antonio Piccolo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

In virtù di decreto di nomina di esperto stimatore del 6/11/2023 dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Gabriele Montefusco e successiva accettazione dell'incarico e giuramento, in ordine alla procedura di espropriazione immobiliare n°325/2023 **promossa da** xxxxx e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. **nei confronti di** xxxxx, esporrò di seguito le risultanze dell'indagine svolta secondo la disposizione stabilita dall'Ill.mo G.E., fornendo le risposte ai quesiti come da verbale di conferimento di incarico ex art. 568 CPC del 06/11/2023. Si precisa che il bene sottoposto ad esecuzione è così descritto nell'atto di pignoramento:

** immobile sito in Napoli, alla Via Filippo Maria Briganti n. 129 (già civico 41) e precisamente: appartamento ubicato al piano terra, composto di complessivi 2,5 vani catastali, confinante con via Filippo Maria Briganti, con cortile, con proprietà xxxxx o aventi causa e con proprietà xxxxx o aventi causa salvo se altri; Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla SEZ. SCA, foglio 19, p.lla 511, sub 4, Via Filippo Maria Briganti, 129, piano T, scala 1, z.c. 3, categoria A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C. Euro 180,76.*

Il G.E. fissava il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per l'invio a mezzo di posta ordinaria od elettronica, di copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, e per il deposito telematico presso la cancelleria del G.E., assegnando alle parti quindici giorni prima della predetta udienza quale termine ultimo per far pervenire presso l'esperto incaricato, note di osservazione al suo elaborato. Fissava infine l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 12/02/2024 ore 12,20.

Il primo accesso sui luoghi oggetto di esecuzione è avvenuto in data 24/11/2023, il secondo il 27/11/2023 (Cfr. verbale redatto dal custode giudiziario e sottoscritto dalla scrivente in Allegato 1).

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal controllo della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c., si è rilevata la sostanziale completezza della stessa. Si riporta di seguito la sintesi del modulo di controllo versato in atti e delle risultanze delle ispezioni ipotecarie aggiornate (Cfr. Ispezioni Ipotecarie in Allegato 2):

CREDITORE PROCEDENTE: xxxxx con sede legale in xxxxx, Codice Fiscale xxxxx e per essa quale mandataria xxxxx con sede legale in xxxxx, Codice Fiscale xxxxx e P. Iva xxxxx, rappresentata e difesa dall'Avv. xxxxx con studio xxxxx.

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo ipotecario per Notar Annamaria Fiore del 27/01/2011 Rep. 11157/6261 con ipoteca iscritta a NA2 in data 01/02/2011 ai nn. 2723/378, munito di formula esecutiva il 14/02/2011 con il quale la xxxxx concesse la complessiva somma di €69.600,00.

Atto di precetto notificato in data 11/05/2023

Credito vantato: €40.915,17, oltre interessi convenzionali e moratori sino al soddisfo.

DEBITORE/I: xxxxx, nato a xxxxx il xxxxx C.F.: xxxxx, residente a
xxxxx, rappresentato e difeso dall'Avv. xxxxx,

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

- Non risultano

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

- Non risultano

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 26/05/2023

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 20/06/2023 nn. 18496/14279

COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.:

- Non risultano

CONFORMITÀ TRA I DATI DEL PIGNORAMENTO E I DATI CATASTALI:

- I dati indicati nel pignoramento **sono conformi** a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione ed ai dati fondamentali agli atti del catasto alla data del pignoramento ed all'attualità.

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 04/07/2023

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: 04/07/2023

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:

- SI
- NO

CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:

- Non risultano

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.:

- Non risultano

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

- SI
- NO

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

- Estratto attuale catasto
- estratto storico del catasto
- certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
- certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (SOSTITUISCE TUTTI I PRECEDENTI)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato (DA VERIFICARE DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA) :

- compravendita**
- donazione**
- successione (testamentaria o legittima)**
- usucapione ventennale**
- permuta**
- altro:**

Data del titolo di acquisto: 20/11/1997

- **Atto di compravendita** per Notar Gabriele Giustiniani del 20/11/1997- Rep. 34893.

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):

La certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale in atti per Notar Nicolò Tiecco del 30/06/2023, si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 20/06/2023, riferendosi all'ultimo titolo di proprietà riferito all'esecutato, del 20/11/1997. Dall'ispezione ipotecaria sintetica e reale aggiornata non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle evidenziate nella certificazione notarile (Allegato 2).

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

- SI**
- NO**

Dal certificato di matrimonio con annotazioni a margine riferito all'esecutato richiesto dalla scrivente al comune di Napoli risulta che il Sig. xxxxx è coniugato in regime di separazione dei beni dal 2017, in epoca, comunque, successiva all'acquisto dell'immobile staggito.

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

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

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

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale

indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

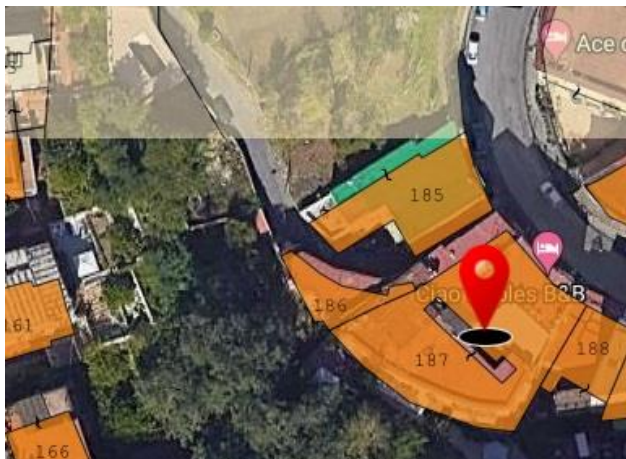
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel 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'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove

l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

I diritti reali pignorati consistono nella **piena ed intera proprietà** del cespite *de quo* e corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (Allegato 3a). Il bene pignorato è così attualmente identificato nel Catasto Fabbricati di Napoli: Sez. SCA, Foglio 19, p.lla 511, sub 4, Cat. A/4, classe 4, vani 2,5 vani, R.C.: 180,76. (All. 4 a-d). I dati catastali fondamentali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo e alla data attuale.



Dal confronto tra la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (in alto a sinistra) e l'aerofoto desunta dall'ultima rilevazione di Google Maps (in alto a destra), si osserva la corrispondenza tra le due rappresentazioni relativamente alla sagoma del fabbricato nel quale è inserito il bene *de quo*, all'interno della p.lla 187 del Fg. 58 del C.T., corrispondente al Fg. Sca/19, p.lla 511 in C.F., come si può rilevare dalla sovrapposizione tra i due elaborati riportata in basso a sinistra.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta essere interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA: L'immobile, per le sue caratteristiche dimensionali e tipologiche, non risulta comodamente divisibile e costituisce un **LOTTO UNICO** di vendita.

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

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA E DESCRIZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE

Descrizione sintetica: Abitazione di tipo popolare composta da una camera da letto, cucina e bagno, sita in Napoli alla Via Filippo Maria Briganti, 129, Piano T.

Indicazioni catastali: L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. SCA, fg 19, p.IIa 511, sub 4, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C.: €180,76, Via Filippo Maria Briganti, 129, P. T. (Cfr. documentazione catastale in Allegato 4).

La planimetria catastale attuale è stata presentata il 01/10/2008, la precedente il 28/12/1939. (Allegato 4).

Confini (in senso orario): Via Filippo Maria Briganti, Androne, Sub. 2 -Sez. SCA/fg.19/p.IIa 511.

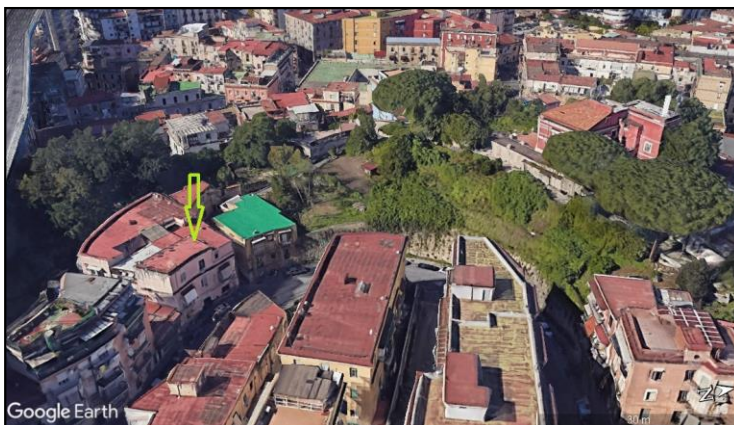
Caratteristiche estrinseche dell'area, e del contesto urbano del fabbricato

Il Contesto urbano: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è ubicato in Napoli all'interno del quartiere di San Carlo all'Arena, afferente alla Municipalità 3^a del Comune di Napoli, e precisamente alla Via Filippo Maria Briganti n.129, piano T. La zona è raggiungibile con mezzi pubblici su gomma: autobus 184, 185, 928 fino a Piazza Ottocalli provenendo dal centro cittadino passando per Piazza Carlo

III e Via Arenaccia. Nella zona circostante il fabbricato si possono trovare a distanza pedonale la maggior parte degli esercizi commerciali e dei servizi al cittadino principali.

Fabbricato: il fabbricato ha struttura in muratura portante di tufo e copertura piana, consta di tre piani fuori terra e vi si accede da un portoncino in ferro con cornice in stucco bianco con decoro in sommità. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati in rosa con fascia basamentale in pietra grigia sul prospetto principale; questo si caratterizza per la simmetria delle bucatore, tutte finestre tranne due balconi al primo piano, rispetto alla centralità del portone posto al civico 129 di Via Filippo Maria Briganti. Lo stato di manutenzione del fabbricato è tra il sufficiente e il discreto. (Allegato 5- Documentazione Fotografica)

Documentazione fotografica – contesto urbano ed esterni



Individuazione del fabbricato sito in Napoli, Via Filippo Maria Briganti n. 129.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile (piena ed intera proprietà)

Descrizione e stato di conservazione:

L'appartamento si trova al piano terra del fabbricato e vi si accede dalla prima porta a sinistra entrando nell'androne superando un gradino, essendo l'immobile posto a quota leggermente superiore. Varcata la porta di caposcala, si accede nell'ingresso (S.i.c.=c.a 3,65mq) e subito a

destra nella cucina (S.i.c.=c.a 13mq), avente una forma a "L" irregolare ed una piccola finestra con affaccio sull'androne. Di fronte alla porta d'ingresso vi è quella che accede alla camera da letto (S.i.c.=c.a 17mq) con finestra che affaccia su Via Filippo Maria Briganti. Dalla camera da letto si accede al bagno (S.i.c.=c.a 3mq), dotato di doccia, che non ha areazione ed illuminazione dirette essendo dotato solo di una finestra alta nella parete che lo separa dalla camera da letto (Allegato 5- Documentazione Fotografica).

FINITURE: qualità *economica*¹. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate o rivestite da parati in carta. Il pavimento è composto da mattonelle in segato di marmo tranne nel bagno ed in parte della cucina dove sono presenti mattonelle chiare più recenti di tipo economico. Nella cucina e nell'ingresso l'altezza degli ambienti è inferiore per la presenza di un controsoffitto; le pareti del bagno presentano un rivestimento in mattonelle bianche.

SERRAMENTI E INFISSI: qualità *economica*. La porta di ingresso è del tipo in ferro blindato, quelle della camera da letto e del bagno sono in legno tamburato. La finestra della camera da letto è in legno e vetro, quella della cucina in pvc.

IMPIANTI: L'immobile è dotato di impianto elettrico non a norma e di impianto idrico. Non è stato rilevato impianto del gas che viene prodotto in cucina da bombola mentre l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Per quanto riguarda gli impianti, in virtù del D.M. n. 37/2008, modificato dal D.M. del 19/5/2010, è previsto che al termine dei lavori la ditta installatrice sia tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti e già la legge 46/90 introdusse il progetto e la dichiarazione di conformità. Ne segue che per gli impianti realizzati prima di tale legge nulla è obbligatorio ma è utile ed opportuno avere a disposizione schemi e planimetrie aggiornate per gli interventi di manutenzione. Non essendo a conoscenza di eventuali revisioni o installazioni più recenti eventualmente effettuate successivamente alla costruzione del fabbricato e dell'immobile, ma ritenendo presumibile la necessità di una verifica ed un intervento di miglioramento dell'impianto elettrico, si prevede il costo della "Dichiarazione di Rispondenza impianto elettrico" vale a dire il documento che attesta la conformità dei vecchi impianti alle norme in vigore quando furono realizzati (secondo il nuovo Decreto Ministeriale 37/08 modificato dal D.M. del 19/5/2010) e dell'eventuale intervento migliorativo che si valuta poter ascendere complessivamente ad € 1.500,00, somma che sarà detratta dal valore base del bene.

STATO MANUTENTIVO GENERALE: all'osservazione diretta non sembrerebbero esservi problematiche di natura strutturale ma si precisa che sarebbero necessarie indagini tecniche

¹ Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

mirate (saggi e prove non distruttive) per escluderle. L'appartamento si trova in stato manutentivo sufficiente, si rilevano macchie di umidità in diversi punti dell'alloggio.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE: Le finiture ed i rivestimenti si presentano in stato sufficiente o scadente.

Superfici attuali appartamento:

(in base al rilievo dello stato attuale – Allegato n. 6a)

Superficie interna lorda o utile (S.I.L.)= 38 mq

Superficie interna calpestabile (S.I.C.)= 36 mq

Superficie commerciale (S.C.)= 44 mq

Altezza interna netta massima: 3,68 mt

Altezza netta in presenza di controsoffitto: 2,75 mt

Portierato: assente

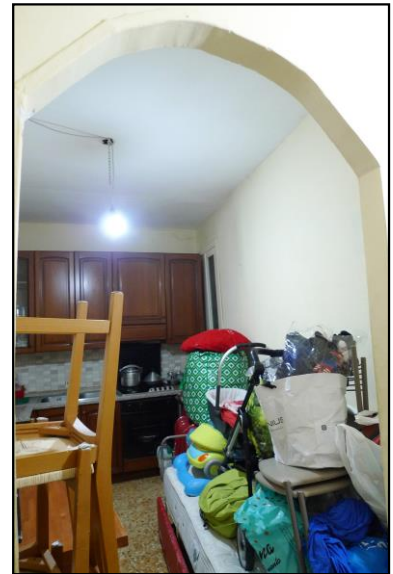
Riscaldamento: assente

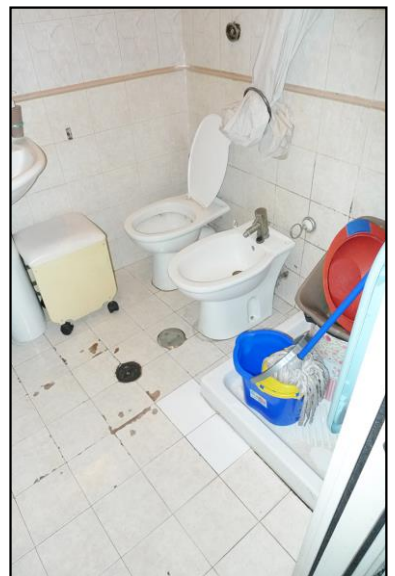
Citofono: presente

Attestato di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di APE il cui costo si valuta in € 200,00 e sarà detratto dal valore stimato del bene.

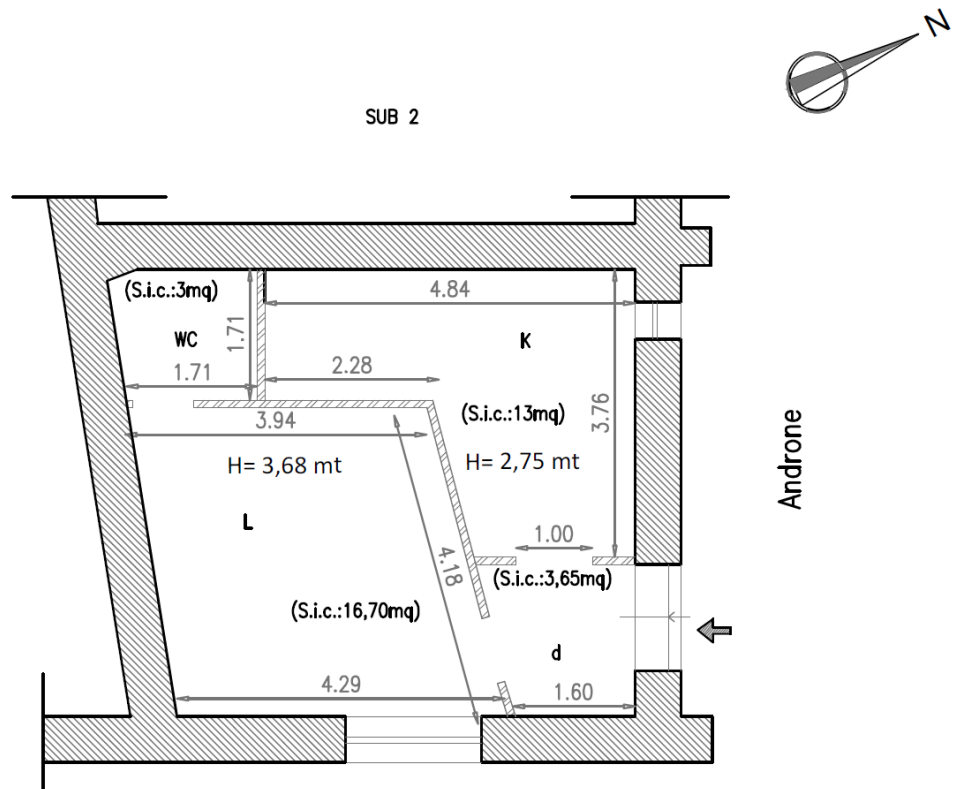
Amministrazione condominiale: Il fabbricato è dotato di amministrazione condominiale.

Tutto quanto descritto è reso maggiormente comprensibile attraverso i riferimenti fotografici che seguono:





PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



Via Filippo Maria Briganti

Si precisa che la superficie commerciale delle unità in oggetto è stata determinata secondo i criteri di cui alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 di seguito riepilogati:

- a) 100% DEI vani principali e accessori diretti e dei muri interni e quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.
- b) 25/30% della superficie di balconi e terrazze scoperti
 - 10% della superficie dei giardini di ville e villini, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - f) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

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.

STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI - Verifica dell'allineamento catastale
CATASTO TERRENI (All. 4a)

Il fabbricato è inserito nella particella 187 del foglio 58 del Catasto Terreni di Napoli, corrispondente alla particella 511 del Fg. 19 in Sez. SCA del Catasto fabbricati.

CATASTO FABBRICATI (All. 4b, 4c)

Immobile nel Catasto Fabbricati di Napoli: Comune di NAPOLI (Codice: F839) Sez. Urb.: SCA Foglio: 19 Particella: 511 Sub.: 4, Categ. A/4, cl. 3, vani 2,5, R.C.: € 180,76. Non risultano, dalla visura storica per unità immobiliare urbana, variazioni dei dati identificativi fondamentali di sezione, foglio, particella e subalterno a partire dall'impianto meccanografico.

Le variazioni registrate sono le seguenti:

- *Variazione nel Classamento* del 15/04/2009 Pratica n. NA0337109 in atti dal 15/04/2009 (n. 24131.1/2009)

- *Diversa Distribuzione degli spazi interni* del 01/10/2008 Pratica n. NA0798801 in atti dal 01/10/2008 (n. 57257.1/2008).

Le suelencate variazioni sostanzialmente indicano il passaggio dalla categoria ultrapopolare A/5 con consistenza 2 vani, alla categoria popolare A/4 con consistenza vani 2,5 in corrispondenza, dunque, della modifica della distribuzione degli spazi interni.

Le ulteriori variazioni significative riguardano le volture in corrispondenza dei passaggi di proprietà:

Situazione degli intestati dal 20/11/1997: xxxxx nato a xxxxx il xxxxx

C.F.: xxxxx (Prop.tà 1/1) Dati derivanti

da: Atto del 20/11/1997 Pubblico ufficiale SCARNECCHIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio

n. 34893 - PU Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 9999999 registrato in data 04/12/1997-
COMPRAVENDITA Voltura n. 39624.1/1997 - Pratica n. 205588 in atti dal 13/11/2000.

Situazione degli intestati dal 11/07/1991 al 20/11/1997: xxxxx nata a xxxxx il

xxxxx, C.F.: xxxxx

(Prop.tà fino al 20.11.1997)

Dati derivanti da: Atto del 11/07/1991 Pubblico ufficiale SCARNECCHIA Sede BARANO D'ISCHIA (NA)
Repertorio n. 10445 - UR Registrazione Volume 1V n. 818 registrato in data 29/07/1991 - Voltura n.
29397.1/1991 in atti dal 28/10/1994.

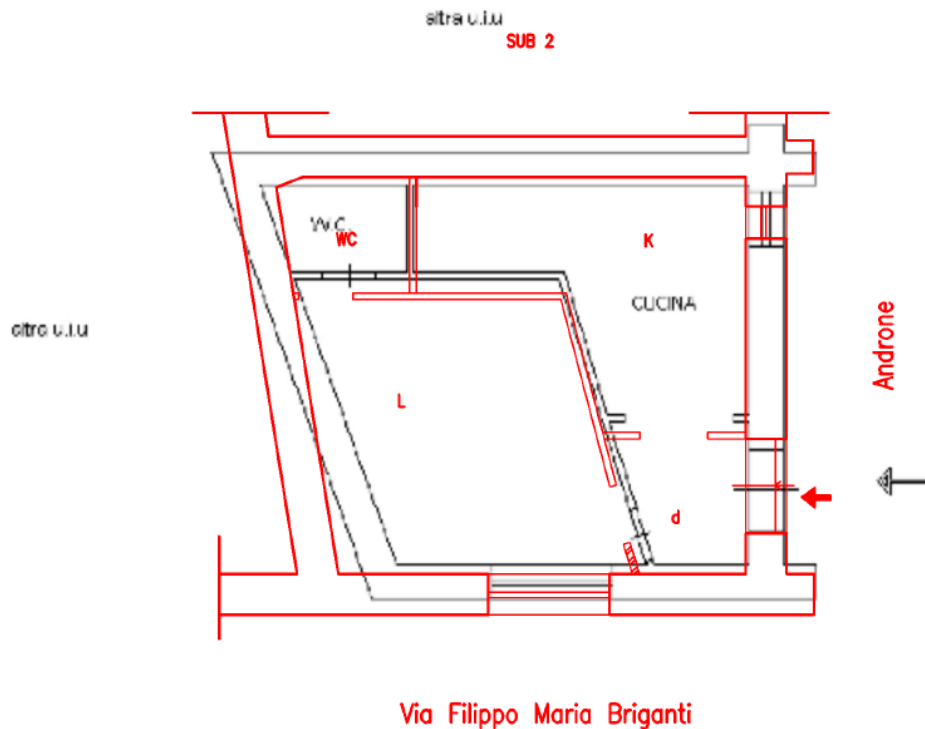
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico al 11/07/1991: xxxxx nata a

xxxxx il xxxxx

C.F.: xxxxx (Prop. 1/1)

Si precisa che dalla disamina dei titoli di provenienza è emerso che il Sig. xxxxx ha acquistato l'immobile *de quo* da potere della Sig.ra xxxxx (e non già dalla madre Sig.ra xxxxx), in virtù dell'atto di compravendita per Notar Paolo Scarnecchia del 20/11/1997 Repertorio n. 34893 ed essendo minorenne nell'atto egli fu rappresentato legalmente dai genitori xxxxx (NA, xxxxx) e xxxxx (NA, xxxxx) esercenti la patria potestà giusta autorizzazione del Giudice Tutelare presso la Procura di Napoli in data 29/10/1997 e successivo provvedimento di rettifica in data 13/11/1997 che, in copia conforme, sono allegati all'atto di rogito. L'immobile è stato sempre identificato con i medesimi dati catastali attuali. La planimetria catastale attuale è stata presentata in data 01/010/2008 con causale "Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni" Pratica n. NA0798801 (n. 57257.1/2008). La planimetria pregressa Prot. 2664 risale al 28 dicembre 1939 (Allegato 4d) . Quest'ultima non è reperibile presso gli uffici de Catasto in quanto risulta "non leggibile" e, pertanto, non è possibile verificare le eventuali modifiche apportate alla distribuzione interna degli ambienti. Inoltre si fa presente che la planimetria d'impianto del 1939 sarebbe stato l'unico riferimento grafico probante dello stato originario.

Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria di rilievo dello stato attuale dei luoghi sulla planimetria catastale ultima in atti, presentata il 01/10/2008:



via Filippo Maria Briganti, 129

AGGIORNAMENTO CATASTALE: Il ctu ritiene che le difformità tra rilievo e planimetria catastale riscontrabili dalla sovrapposizione delle due rappresentazioni grafiche, possano essere ricondotte ad una imprecisione nella restituzione grafica (o del rilievo) di quest'ultima giacché le pareti nord, est e ovest restano parallele tra loro (seppur leggermente spostate) e solo la parete sud, non ortogonale, risulta non avere la medesima direzione rispetto al rilievo attuale; ciò induce a ritenere che più che di vera e propria difformità si possa trattare di un errore di misurazione o di esecuzione del docfa; l'errore si ripete di conseguenza anche nella non coincidenza dei tramezzi, comunque paralleli o poco meno, risultando sostanzialmente confrontabile la distribuzione degli ambienti. Si prevede, pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA con causale "esatta rappresentazione grafica", il cui costo valutato approssimativamente in € 200,00, sarà detratto dal valore di mercato del bene.

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà del seguente immobile:

Descrizione sintetica: Abitazione di tipo popolare composta da una camera da letto, cucina, bagno.

Ubicazione: Via Filippo Maria Briganti, 129- Napoli, Piano T.

Indicazioni catastali: Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Napoli alla Sez. SCA, fg 19, p.IIa 511, sub 4, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, R.C.: €180,76, Via Filippo Maria Briganti, 129, P. T.

Confini (in senso orario): Via Filippo Maria Briganti, Androne, uiu Sez. SCA/fg. 19/p.IIa 551 Sub. 2.

Superfici attuali appartamento: Superficie commerciale= 44 mq

Altezza interna netta rilevabile: 3,68 mt; Altezza in corrispondenza di controsoffitto: 2,70 mt

Stato di manutenzione dell'immobile: Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e di verifica e adeguamento impianti.

Strumenti urbanistici vigenti: Il fabbricato entro il quale è inserito l'immobile, ricade in zona A "Centro Storico" della Variante al Piano regolatore Generale approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/6/2004. La zona in esame non ricade in area assoggettata ai Vincoli della L. 1497 del 29/6/1936 e L. 431 del 08/08/1985; non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. L.gs n° 42, Parte terza; non rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico (Art. 58 delle NTA).

Regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile: Relativamente alle eventuali modifiche successive all'impianto originario, databile presumibilmente tra il 1930 ed il 1934, si segnala una variazione catastale per *Diversa distribuzione degli spazi interni* relativa a Pratica del 01/10/2008. La precedente planimetria agli atti del catasto che risale al 28/12/1939 è risultata "illeggibile", né sono state riscontrate pratiche edilizie in corrispondenza della succitata variazione del 2008 da parte del SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Napoli. A tutela dell'aggiudicatario ed in via prudenziale si prevede, pertanto, la presentazione della pratica edilizia CILa in sanatoria per sanare le opere di trasformazione denunciate al catasto nel 2008. Inoltre, per riscontrate difformità della planimetria catastale rispetto all'attuale stato dei luoghi dovute a non esatta rappresentazione grafica, se ne prevede l'aggiornamento, mediante pratica DOCFA, con la predetta causale. I relativi costi della pratica edilizia e di quella catastale sono stati detratti dal valore base del bene.

VALORE DI PERIZIA: € 58.000,00.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO COSÌ DESCRITTO:

Appartamento in Napoli, Via Filippo Maria Briganti n.129, piano T, int. 4.

In Catasto Fabbricati: Sez. SCA, Fg. 19, p.lla 511, sub 4, Cat. A/4, classe 4, vani 2,5 vani, R.C.: 180,76.

Al fine di esaminare le vicende costruttive e traslative dell'immobile staggito sono stati consultati i titoli di provenienza derivativi a partire dal più recente in capo all'esecutato del 1977, fino ad atto di compravendita del 1943. Dalla disamina dei titoli di provenienza, alcuni dei quali prodotti in copia conforme ivi compreso quello in capo all'esecutato (Cfr. Allegato 3), si evince che la descrizione dell'immobile corrisponde sostanzialmente a quella attuale relativamente alla consistenza, all'ubicazione e ai dati catastali fondamentali. Non è stato invece possibile verificare la *diversa distribuzione degli spazi interni* relativa alla variazione catastale del 2008 rispetto alla planimetria storica del 1939. Si riportano di seguito i titoli di provenienza prodotti in copia e/o consultati e le relative descrizioni dell'immobile:

1997) Atto di compravendita per Notar Paolo Scarnecchia del 20/11/1997, Rep. 34893/6240, trascritto il 01/12/1997 ai nn. 21718/14899 col quale xxxxx ha acquistato l'immobile in oggetto da potere di xxxxx, nubile. Essendo minorenni nell'atto fu rappresentato legalmente dai genitori xxxxx e xxxxx esercenti la patria potestà, giusta autorizzazione del Giudice Tutelare presso la Procura di Napoli in data 29/10/1997 e successivo provvedimento di rettifica in data 13/11/1997 che, in copia conforme, sono allegati all'atto di rogito (Allegato 3a).

1977) Atto di compravendita per Notar Gerarda Galluccio del 13/01/1977, Rep. 115775/4000, trascritto il 29/01/1977 ai nn. 1467/1070 (Cfr. Nota in Allegato 2) col quale xxxxx, nato a Napoli il xxxxx ha venduto a xxxxx (Na, xxxxx), tra altro, il quartino in Via M. F. Briganti 129 di due vani e cucina al p. T. nel NCEU alla partita 88273, Fg. 19, p.lla 511, sub 4, vani 2,5.

- 1991)** Si fa presente che è stato reperito presso l'archivio notarile l'Atto di Compravendita per Notar Paolo Scarnecchia dell'11/7/1991 Rep. 10445/1636 (Allegato 3b) col quale xxxxx intese vendere a xxxxx, tra altro, il quartino *de quo*. Tale atto non risulta però trascritto (vedasi risultanze ispezioni ipotecarie negative in Allegato 2) tant'è che nell'atto di compravendita in capo all'esecutato in merito alla provenienza si fa riferimento all'atto a rogito del Notar Gerarda Galluccio del 13/01/1977, Rep. 115775/4000 regolarmente trascritto il 29/01/1977 ai nn. 1467/1070. Inoltre nell'atto succitato del 1991 è specificato che *ai fini della tutela degli eventuali diritti dei terzi, si precisa che decorsi novanta giorni dal 28 febbraio 1993, data dell'ultimo pagamento dovuto, il presente patto, ove non risultasse presso la competente Conservatoria dei RR.II. alcuna trascrizione di inadempimento in favore della parte venditrice, si riterrà decaduto e l'oggetto di questo contratto ricevuto in piena proprietà della parte acquirente, senza necessità di alcuna ulteriore pubblicità*. Infine si rileva che tale atto risulta in visura catastale e xxxxx è riportata come intestato precedente in qualità di dante causa di xxxxx in luogo di xxxxx la quale è infatti riportata come intestato ancora precedente, quale dante causa di xxxxx.
- 1963)** Atto di Compravendita per Notar Gabriele Valente Rep. 28255/4009 del 13/05/63 trascritto a Napoli il 24/5/1963 ai nn. 22797/16669, con il quale xxxxx (Na, xxxxx) ha venduto a xxxxx (Na, xxxxx) tre quartini facenti parte del fabbricato di Via F. M. Briganti 129, tra i quali l'immobile staggito, descritto quale *quartino di due vani e cucina segnato al numero interno 1, a sinistra entrando nel cortile* (Atto consultato in Archivio Notarile di Napoli).
- 1954)** Atto di compravendita per Notar Monda del 7/1/1954 trascritto il 19/1/1954 ai nn. 1525/1138 con il quale xxxxx e xxxxx vendono a xxxxx i tre quartini facenti parte del fabbricato di Via F. M. Briganti 129, tra i quali l'immobile staggito.
- 1943)** Atto di compravendita per Notar Antonio Brancaccio del 1/3/1943 trascritto il 2/3/1943 ai nn. 2583/1743 con il quale xxxxx ha venduto a xxxxx e xxxxx i tre quartini facenti parte del fabbricato di Via F. M. Briganti 129, tra i quali l'immobile staggito. Nell'atto si legge che la Signora xxxxx *vende l'intero palazzetto (...) in tutta la sua attuale consistenza nel complesso delle sue costruzioni accatastate e non con la residua zona di terreno a tergo dello stesso acquistate dal sig. xxxxx giusta atto del quattro marzo 1930 (...). Il palazzetto è composto di scantinati, di vani terranei e superiori in complesso numero 22 piccoli vani ed accessori quasi tutti accatastati (...) sotto la partita 7694 esenti Sezione Pennino dal primo maggio 1934 (...)* (Atto consultato in Archivio Notarile di Napoli).

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni in un periodo superiore al ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni 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 pignorato²."

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

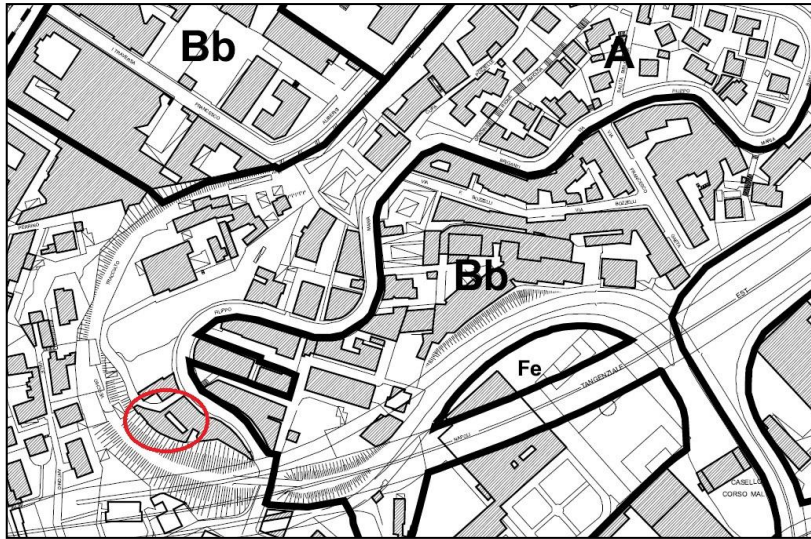
² Numeri aggiunti dall'art. 14 co. 1, lett. e) n. 1 d.l. 83/15.

- 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
 - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
 - Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
 - concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.
 - In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.
 - Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.
 - Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Strumenti urbanistici vigenti nell'area di riferimento

L'area nella quale ricade il fabbricato entro il quale è inserito l'immobile pignorato, ricade in zona A "Centro Storico" della Variante al Piano regolatore Generale approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11/6/2004. Ciò è stato verificato sia dalla consultazione dei titoli di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie sia dalla cartografia storica ed in particolare da quella della zonizzazione del PRG vigente. All'interno della Zona A -

Insedimenti di interesse storico- esso è individuabile nella categoria tipologica: unità edilizie di base otto/novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco:






Stralcio della Tav. 6- Fig. 8 zonizzazione nella "Variante al P.R.G. centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale, approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004"; il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, nel cerchio rosso, ricade in zona A - Centro Storico.



Il fabbricato nel quale è inserito il bene staggito è assoggettato all'art. 92 delle NTA del PRG -unità edilizie di base otto-novecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco nella classificazione tipologica del Centro Storico:

UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVECENTESCHE

-  originarie o di ristrutturazione a corte
-  originarie o di ristrutturazione a blocco
-  originarie o di ristrutturazione a struttura autonoma

In generale le tipologie di intervento ammissibili sugli edifici e gli immobili all'interno di tale zona sono essenzialmente tutte riconducibili alla conservazione dell'esistente non essendo ammesse opere che alterino le volumetrie ed i caratteri tipologici e formali.

Per la zona in esame risulta inoltre che:

- non ricade in area assoggettata ai Vincoli della L. 1497 del 29/6/1936 e L. 431 del 08/08/1985.
- non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D. L.gs n° 42, Parte terza, ivi comprese le aree di cui alla L. 11.6.1922 n° 778;
- non rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico (Art. 58 delle NTA), come delimitate nella tav. 14.3 della Variante al PRG del 1998 att. con Delibera di Giunta Regionale n° 083/AC del 25/3/2004.

Epoca della costruzione

- Da quanto è emerso dai titoli di provenienza consultati in Archivio notarile partendo dall'ultimo titolo in capo all'esecutato e andando a ritroso, il cespite staggito è inserito in un fabbricato con buona probabilità realizzato tra il 1930 ed il 1934- come sembrerebbe desumersi dall'atto di compravendita per Notar Antonio Brancaccio dell'1/3/1943 (Cfr. risposte al quesito n. 5) in epoca, quindi, antecedente al 16/11/1935 (data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli che ha definito l'obbligo di richiedere la Licenza edilizia per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro comunale). Ciò è peraltro compatibile con la tavola 6 - *Zonizzazione* del PRG vigente che attribuisce al fabbricato la classificazione tipologica *unità edilizie di base ottonecentesche e novecentesche originarie o di ristrutturazione a blocco*.

Regolarità urbanistico-edilizia

- Relativamente alle eventuali modifiche successive, si fa presente che non potendo confrontare lo stato attuale dei luoghi rilevato in data 27/12/2023 con l'impianto originario si può soltanto far riferimento alla descrizione contenuta nei titoli di provenienza e alle variazioni catastali, con particolare riferimento alla variazione per *Diversa distribuzione degli spazi interni* relativa alla Pratica n. NA0798801 in atti dal 01/10/2008, e alla conseguente variazione del numero dei vani che da 2 passano a 2,5 in corrispondenza della quale fu presentata la planimetria catastale. A tal proposito è d'uopo precisare che la precedente planimetria agli atti del catasto risale all'epoca dell'istituzione del N.C.E.U. (nato il 13 aprile 1939 con il Regio Decreto n. 652); fu presentata, infatti, il 28/12/1939 con Prot. 1939/2664 ma non è risultata reperibile in quanto risulta "illeggibile", come succede a molte planimetrie dell'epoca a causa di deterioramento dovuto a condizioni talvolta inadeguate di conservazione.
- Non è possibile, pertanto, verificare le modifiche effettivamente realizzate alla distribuzione degli spazi interni, desumibili dai titoli di provenienza e dalle predette variazioni catastali. Non sono state riscontrate presentazioni di pratiche edilizie in corrispondenza della succitata variazione del 2008 da parte del SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Napoli a cui la scrivente ha presentato specifica istanza di accesso agli atti Prot. n. 1016157 del 13/12/23 (in Allegato 7a) relativa alle pratiche edilizie e permessi di costruire. Alla predetta istanza è stato risposto:
 - Con nota P.G./2023/1024661 del 15/12/2023 (in Allegato 7b), nella quale si riporta che negli archivi informatizzati, non risultano tra il 2010 e il 2022 pratiche edilizie telematiche.
 - Con altra nota prot. P.G./1041991 del 21/12/2023 (in Allegato 7c) con la quale si comunica che non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia dal 1995 alla data odierna né pratiche di agibilità per i nominativi indicati (ovvero tutti i proprietari succedutisi dal 1930) e, inoltre, che *relativamente alla ricerca cartacea presso l'Archivio del Servizio, non sono stati rinvenuti documenti relativi agli atti dei dati indicati*.

- A tutela dell'aggiudicatario ed in via prudenziale (considerando l'eventualità che possano in futuro essere verificati gli interventi modificativi attraverso la relativa documentazione), si prevede la presentazione della pratica edilizia CILa in sanatoria per sanare le opere di trasformazione denunciate al catasto nel 2008, ricadenti nel novero della manutenzione straordinaria (diversa distribuzione degli spazi interni), il cui costo si valuta orientativamente in di € 2.000,00, che sarà detratto dal valore di mercato del bene.

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.).

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

- L'immobile è occupato dalla Sig.ra xxxxx dal suo nucleo familiare in virtù di contratto di locazione con decorrenza 01/07/2023 e fino al 30/06/2027 per un canone annuo di € 3.600,00, registrato in data 13/07/2023 e, quindi, successivamente alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, non opponibile ad esso (Cfr. contratto di locazione in Allegato 8); di conseguenza, ai fini della stima economica del cespite staggito, si procederà considerando l'immobile LIBERO.

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

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

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
 - ISCRIZIONE del 01/02/2011 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2723. Pubblico ufficiale: Fiore Annamaria Rep. 11157/6261 del 27/01/2011 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in NAPOLI(NA)- contro xxxxx – grava sull'immobile pignorato distinto nel NCEU al Fg. SCA/19, p.lla 511, sub 4.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
 - TRASCRIZIONE del 20/06/2023 - Registro Particolare 14279 Registro Generale 18496 Pubblico ufficiale Corte di Appello di Napoli Repertorio 10049/2023 del 26/05/2023 ATTO Esecutivo o Cautelare - Verbale Di PIGNORAMENTO. Grava sull'immobile pignorato distinto nel NCEU al Fg. SCA/19, p.lla 511, sub 4.

- 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);
- Per le irregolarità edilizie sono stati detratti i costi per Cila in sanatoria, valutati in via del tutto orientativa in € 2.000,00. Tale costo sarà detratto dal valore di mercato del bene.
- 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).
- Per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA si stima il costo di € 200,00 che sarà detratto dal valore di mercato del bene.

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.

- L'Agenzia del Demanio, all'uopo contattata, ha comunicato di aver pubblicato la propria banca dati nel portale dedicato che, pertanto, è stata consultata dalla scrivente potendo rilevare che il bene *de quo* non ricade su suolo demaniale.

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.

- L'immobile pignorato, da quanto si è potuto evincere dagli atti catastali, dai titoli di provenienza e dalle indagini eseguite presso i pubblici uffici, non risulta gravato da livelli e censi; non rientra, inoltre, nell'elenco dei beni interessati da usi civici, come da Ordinanza Amministrativa del Regio Commissario per l'archiviazione degli atti del 5 marzo 1928.

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.

Vi è Condominio costituito non dotato di Regolamento condominiale. Per rispondere al quesito si riporta quanto comunicato dall'Amministratore p.t. (Cfr. Risposta dell'Amm.re p.t. in Allegato 9):

- *L'immobile partecipa per le quote ordinarie solo per tabella generale (TAB. A) per 30,00 mm.*
- Sulla base dell'ultimo bilancio preventivo regolarmente approvato, la quota ordinaria a carico del suddetto immobile è di euro 148,80 annuali. Tale quota sarà detratta dal prezzo a base d'asta del bene.
- *è stato richiesto decreto ingiuntivo per gli oneri condominiali.*
- *non vi sono servitù sul fabbricato*

Si fa presente che, in ogni caso, in base all'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. C.C., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi ordinari relativi all'anno in corso e a quello precedentemente.

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 ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO

Per la stima del cespite oggetto di pignoramento si è fatto riferimento esclusivamente a standards internazionali di valutazione immobiliare. Essi rappresentano un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico: gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association. Si fa presente che in Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, III edizione, edito da Tecnoborsa, (quarta ed ultima edizione aggiornata ad ottobre 2011). Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, MCA, il Metodo finanziario Income Approach, IA, il Metodo del Costo (Cost Approach, CA, ecc. L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e sono altresì reperibili le offerte

di immobili in vendita con i relativi prezzi proposti e le descrizioni più o meno dettagliate, spesso corredate di immagini e planimetrie con indicazione dei dati dimensionali. Nella fattispecie il criterio più appropriato da adottare è quello del Market Comparison Approach, il metodo di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo che, alla luce di tutto quanto sopra espresso, consente di definire il più probabile valore degli immobili, ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della valutazione. Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella **tabella dei dati** dove sono riportati gli immobili comparabili e l'immobile da valutare nelle colonne mentre le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe secondo un ordine convenzionale. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica, infine, rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage). La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Per applicare il metodo MCA si devono compiere dunque aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Per calcolare il prezzo marginale delle singole caratteristiche si utilizza la formula $P = Sp \times Pi / 12$ dove P è il prezzo marginale della caratteristica data, Sp è il saggio di variazione annuale dei prezzi e Pi è il prezzo del comparabile i. Riveste importanza sostanziale la scelta dei comparabili da selezionare e la correttezza di tale scelta, e quindi della stima, può essere valutata mediante la verifica del valore della divergenza percentuale assoluta.

APPLICAZIONE DEL METODO MCA ALL'IMMOBILE DA STIMARE

La ricerca di mercato sui maggiori siti web, volta ad individuare quegli immobili che per localizzazione, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, vetustà del fabbricato e vetustà dell'immobile, impiantistica ecc., più corrispondono ai beni da valutare, ha permesso di individuare due comparabili (All. 10):

Comparabile n. 1

Via Arenaccia- Napoli

S. commerciale 25 mq

Prezzo di vendita 45.000, 00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.itComparabile n. 2

Via Domenico Forges Davanzati - Napoli

S. commerciale 35 mq

Prezzo di vendita 65.00, 00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

entrambi sono stati verificati comparando le informazioni con le foto ed i grafici in essi contenuti.

Si precisa che: i comparabili selezionati non hanno vincolo locativo; la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza (S.C. commerciale calcolata in virtù delle norme UNI10750 e del D.P.R. 138/98) e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, ha valore puramente indicativo. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

A titolo di mero confronto si riportano le ultime quotazioni OMI 2022/2 per la zona in esame ricadente in fascia Periferica Codice D24, che per le abitazioni di tipo economico di stato normale e libere da vincolo locativo si attestano su un valore minimo di €1.000/mq a € 1.550 €/mq mentre per le abitazioni civili sui valori di €1.450,00/mq -2.200/mq.

APPLICAZIONE DEL METODO MCA AL BENE DA STIMARE

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	45.000	65.000	0
Data (mesi)	1	1	0
Superficie Principale (mq)	25	35	44
Superficie Balcone(mq)	0	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	3	3	2
Stato di Manutenzione Ed.	3	3	3
Livello di piano	1	2	1

Tabella (a)

La prima tabella (a) esprime i valori numerici delle caratteristiche, in mq o in mesi ed un peso numerico variabile da 1 a 5 allo stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui questo è ubicato, precisamente si considererà un valore compreso tra 1 e 2 per uno stato di manutenzione mediocre, che richieda interventi di manutenzione straordinaria, un valore compreso tra 3 e 4 per uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (normale) che non richieda particolari interventi di ristrutturazione se non di manutenzione ordinaria, un valore pari a 5 per uno stato di manutenzione buono. Quest'ultimo punteggio viene usato per immobili nuovi o totalmente ristrutturati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	45.000	65.000
Data (mesi)	37,5	54,17
Superficie Principale (mq)	1800	1800
Superficie Balcone (mq)	450	450
Stato di Manutenzione Imm.	11000	11000
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	450	650

Tabella (b) - I dati sono espressi in valore assoluto

La tabella (b) dei prezzi marginali attribuisce un valore espresso in euro (in valore assoluto) alle varie caratteristiche, determinati secondo la metodologia del MCA, tenendo conto del saggio di variazione del fattore tempo (pari al 1%) e considerando un costo di costruzione medio per i servizi sulla base del dimensionamento del subject.

Tabella dei valori

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile C
Prezzo di Mercato (euro)	45.000	65.000
Data (mesi)	-37,5	-54,17
Superficie Principale (mq)	34200	16200
Superficie Balcone (mq)	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	-11000	-11000
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	0	-650
Prezzo corretto (€)	68.163	69.496

Tabella (c)

Moltiplicando i prezzi marginali per la differenza dei valori alla tabella (a) dei comparabili e dell'immobile da stimare, si ottengono i valori espressi in euro delle singole caratteristiche (tabella (c)). Applicando un peso del 50% ai comparabili A e B si ha un valore dell'immobile stimato, pari a 68.829,17 €, con una divergenza percentuale assoluta del 2%, per cui è possibile affermare che il più probabile **valore di mercato** per l'appartamento è **69.00,00 €** con un prezzo medio unitario di 1.568,18 €/mq.

Adeguamenti e correzioni della stima:

- a) Per Regolarizzazione urbanistica:€ 2.000,00
 b) Per Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima):.....€ 0,00
 c) Per oneri condominiali scaduti e non pagati:.....€ 148,80
 d) Per Attestazione Di Prestazione energetica:€ 200,00
 e) Per aggiornamento catastale.....€ 200,00
 f) Per verifica e miglioramento impianti.....€ 1.500,00
 Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario in c.t.:.....€ 4.000,00
 Valore parziale immobile con detrazioni a-f, in cifra arrotondata.....€ 65.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:

Al fine di considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% sul valore sopra calcolato. Apportando tale riduzione ed un idoneo arrotondamento in cifra tonda, si ha:

Vp=€ 65.000,00 – 10%=€ 58.500,00

VALORE DI PERIZIA in c.t€ 58.000,00

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

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

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

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

- Non si è nel caso di quota indivisa, l'immobile è pignorato per intero.

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**.

Dai certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Napoli risulta che il Signor xxxxx è residente in xxxxx al xxxxx dal 27.05.2020 ed ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 02.03.2017, data successiva all'acquisto dell'immobile staggito. (Cfr. Certificati in Allegato **11**).

ALLEGATI:

Allegato n. **1**: Verbale di primo accesso

Allegato n. **2**: Ispezioni ipotecarie

Allegato n. **3**: Titoli di provenienza: 3a) Atto di comprav. per Notar Giustiniani del 20.11.1997, Rep. 34893

3b) Atto di comprav. per Notar Scarnecchia del 29.7.1991 Rep. 10445

Allegato n. **4**: Documentazione catastale: 4a) Vax Catasto Terreni

4b) Visura storica per u.i.u. sub 4

4c) Planimetria catastale dell'u.i.u.

4d) Dati planimetria catastale del 1939

Allegato n. **5**: Documentazione Fotografica

Allegato n. **6**: Documentazione grafica: 6a) Rilievo dello stato dei luoghi appartamento

6b) Sovrapposizione del Rilievo attuale su PLN Catastale

Allegato n. **7**: Documentazione urbanistica: 7a) Istanza di accesso agli atti

7b) Certificazione del SUE Comune di Napoli_1

7c) Certificazione del SUE Comune di Napoli_2

Allegato n. **8**: Contratto di locazione

Allegato n. **9**: Risposta Amministratore p.t. di condominio

Allegato n. **10**: Estratti agenzie immobiliari selezionati per la stima

Allegato n. **11**: Certificati Anagrafe e Stato Civile Esecutato: Residenza storico e matrimonio

Allegato n. **12**: Prove di spedizione della perizia alle parti.

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice che in fede si sottoscrive.

Arch. Annalisa De Lorenzo

(si appone firma digitale)