



Ing. Giuseppe Vecchione

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

Tel: 081 26 82 85

Consulente Tecnico di Ufficio n. 9284

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

e-mail: studiovecchione@gmail.com

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI NAPOLI

RGE 599/2023

G.E: DOTT.SSA LAURA MARTANO

Oggetto:

ESECUZIONE DI UN PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Parte attrice:

Debitore:

Custode giudiziario: *AVV. STEFANIA SCOTTO DI CICCARIELLO*

Contenuto Fascicolo:

- *RELAZIONE DESCRITTIVA;*
- *ALLEGATI*

Data deposito: 03.04.2024

Esperto stimatore

Ing. Giuseppe Vecchione

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento del mandato

Io sottoscritto, ing. Giuseppe Vecchione, con studio in Napoli al Centro Direzionale Isola E/5, iscritto presso il Tribunale di Napoli con il n. 9284 e nominato esperto stimatore nel procedimento R.G.E. **599/2023**, con la presente riferisco su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nell'incarico affidatomi in data 05.01.2024 dal **G.E. Dott.ssa LAURA MARTANO**.

2. Premessa

Prima di procedere alla redazione della presente, a seguito di un attento esame delle produzioni e sulla base degli elementi emersi nel corso dei sopralluoghi, desidero esporre una **breve ricostruzione** degli avvenimenti che hanno portato al procedimento in corso.

La **LEVITICUS SPV** provvedeva, per mezzo del suo procuratore, avv. Antonella Arpia, ad eseguire pignoramento immobiliare in forza al contratto di mutuo redatto per notaio Luigi Castaldo, in data 27.02.2008 rep. 17716/racc. 6240, con il quale la Banca Popolare di Novara concedeva un mutuo di €. 110.000,00 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la prosecuzione del mutuo originariamente contratto per acquisto di prima abitazione di €. 98.000,00. A garanzia del mutuo veniva iscritta ipoteca per €. 200.000,00 presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 in data 03.03.2008 ai n.ri XXXX/XXXX. La società istante, al fine di recuperare il credito, dichiarava alla parte mutuataria di avvalersi della clausola risolutiva e richiedeva il pagamento integrale di quanto dovuto che, al 28.12.2018, ammontava ad €. 107.991,89. **Rimaste inattese tutte le intimazioni di pagamento, la Leviticus Spv istaurava presso il Tribunale di Napoli procedura esecutiva con R.G.E. 636/2021 che veniva estinta per carenza documentale** e pertanto la società provvedeva a presentare nuova procedura espropriativa nei confronti dei debitori.

Oggetto del pignoramento è **l'immobile sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Botteghelle n. 78, piano 2, interno 9, scala B riportato al C.F.: Fg. 4, P.IIa 476, sub. 30, categoria. A/3, classe 3.**

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno **17.01.2024** alle ore 14,30 mi recavo sui luoghi di causa, unitamente alla custode, avv. Stefania Scotto Di Ciccariello e, in tale circostanza, si rinveniva la presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificati dalla custode a mezzo c.i. Nel corso del sopralluogo, **eseguivo un dettagliato rilievo**

fotografico e metrico del cespite che risultava in normale stato di conservazione. Ho altresì rilevato la **non corrispondenza** tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, come meglio rappresenterò nel seguito.

4. Controllo preliminare

Da un'attenta analisi del fascicolo di causa, ho rilevato che il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile, a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo del 03.01.2024, in sostituzione dell'estratto catastale attuale e storico, relativamente all'immobile identificato nella procedura di **pignoramento immobiliare Rep. n. 20279/2023 del 22.11.2023, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Napoli 1, in data 06.12.2023, ai nn. 59066/45933 di repertorio a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX**

Al fine di rispondere esaurientemente al quesito, **ho effettuato un'ispezione ipotecaria on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate**: dall'analisi di quest'ultima, unitamente alla certificazione notarile di cui sopra, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, **nel ventennio preso in esame, ha formato oggetto delle seguenti formalità per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 06.12.2023** (data di trascrizione de

Attraverso l'analisi delle **note di trascrizione**, ho verificato e ricostruito tutti i passaggi di proprietà interessanti l'immobile in oggetto nel **ventennio antecedente la data del pignoramento**; dalle stesse, ho confrontato quanto reperito con quanto riportato nella relazione notarile in atti che risulta completa nell'aspetto ipotecario e catastale.

Riporto, pertanto, un riassunto dei **passaggi di proprietà** che sarà approfondito nel **QUESITO 5**. L'immobile all'attualità risulta di proprietà degli esecutati, giusto atto di compravendita a cura del notaio dott. Antonio Areniello rep. 2980/1073 del 26.09.2002, che acquistavano dalla XXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile in oggetto. Il bene oggetto del presente pignoramento è sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Botteghelle n. 78, piano 2, interno 9, scala B riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Foglio 4, P.Illa 476, sub. 30, categoria. A/3, classe 3.

Nel merito della documentazione anagrafica, il creditore non ha depositato il certificato di stato civile, ma il solo estratto di matrimonio rilasciato dal Comune con annotazioni a margine, da cui risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 01.10.1994, scegliendo il regime di separazione dei beni.

Infine riporto l'elenco di quanto presentato in atti dal creditore precedente:

- 1) **atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22.11.2023;**
- 2) **atto di precetto notificato in data 07.11.2023;**

- 3) **certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c. p. c.**, attestante la storia catastale e ipotecaria del cespite pignorato nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e le formalità gravanti sul bene stesso;
- 4) **estratto mappale;**
- 5) **estratto di matrimonio;**
- 6) **nota di iscrizione ipotecaria;**
- 7) **nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;**
- 8) **istanza di vendita.**

Ho inoltre provveduto a produrre presso gli uffici catastali copia di:

- 9) **visura catastale storica;**
- 10) **planimetria catastale** scaricata dalla banca dati telematica dell'Agenzia del Territorio (ultima planimetria in atti avente data di presentazione: 03.07.1968) relativa all'immobile.

Dall'esame della **documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** ho appurato che, con riferimento al cespite espropriato, **i certificati delle iscrizioni depositati sono estesi al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento** e che la certificazione delle trascrizioni, a favore e contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo della proprietà del bene. **Pertanto, la documentazione depositata ex art. 567 c. p. c. dal creditore può essere ritenuta completa.**

5. Risposte ai quesiti

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente eretici** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. 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.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinvio 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.l.a. e sub catastali. **I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita, classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.** Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate **sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.** Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (**con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali**). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, 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 prevista **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.

Per l'identificazione dei diritti reali sul bene oggetto della presente procedura, ho provveduto ad **estrarre la visura storica catastale, da cui ho evinto che l'appartamento è nei diritti di proprietà di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Dalla lettura dell'atto di compravendita del 26.09.2002 a cura del notaio dott. Antonio Areniello, xxxxxx/racc. 1073, gli stessi acquistarono il bene dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Dalla lettura dell'atto, della nota di**

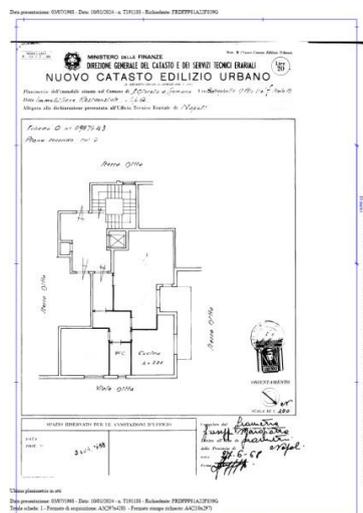
trascrizione e della visura catastale, risulta la corretta identificazione del bene, che è distinto al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano come:

- **Fg. 4 – P.Ila 476 – Sub. 30 – cat. A/3.**



Estratto di mappa catastale

Il bene è composto da un appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Botteghelle n. 78, posto al piano secondo della scala B e distinto dall'interno 9, che formerà un unico lotto, di cui relazionerò ai successivi quesiti 2 e 4.



Il bene confina a Nord con il vano scala, ad est con il cortile condominiale, a sud con il viale condominiale e ad ovest con altro interno.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie

commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare - in caso di assenza - i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

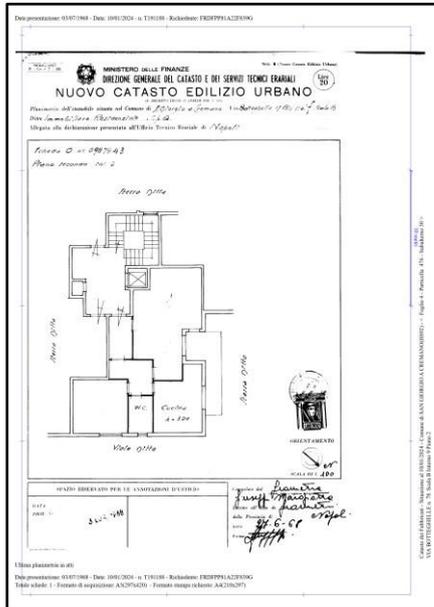
Appartamento sito in San Giorgio a Cremano (NA) alla via Botteghelle n. 78, posto al piano secondo della scala B e distinto dall'interno 9, riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA), *Fg. 4, P.lla 476, sub. 30, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani.*, avente accesso da detta via che immette in un viale condominiale dove alla sinistra è posto il portone d'ingresso che consente l'accesso all'androne condominiale e al successivo vano scala nonché al vano ascensore.

L'appartamento è posto al secondo piano con accesso posto frontalmente allo smonto del pianerottolo ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, salotto, cucina e due camere da letto. Dalla cucina e dalla camera da letto (camera 2) si ha accesso al balcone. Il bene ha un'altezza interna netta pari a 3,20 m. Lo stato manutentivo dell'immobile è normale. Da quanto visionato, ho appurato che il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, consistente nella chiusura di una porzione del salotto e la successiva realizzazione dell'attuale camera 2, oltre alla realizzazione di armadiature sul balcone. Ho provveduto a constatare i **confini effettivi del cespite** rilevando che all'attualità lo stesso confina: a nord con **vano scala**, a est con il **cortile condominiale**, a ovest con **altra u.i** e a sud con il **viale condominiale**. Preciso che l'immobile non è dotato di pertinenze.

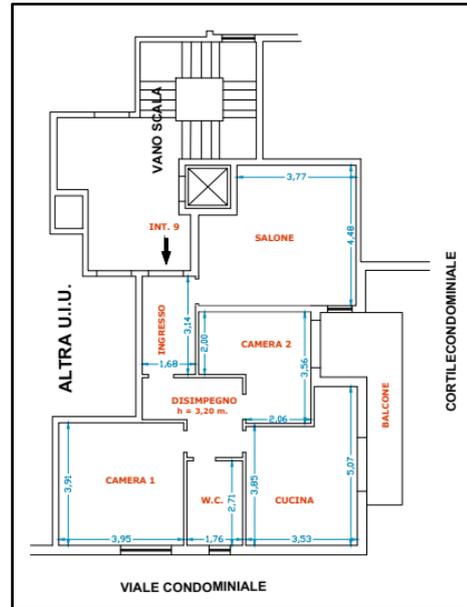
Da quanto riscontrato nel corso dell'accesso, l'impianto elettrico risale al periodo di acquisto e antecedente alla legge 37/08, pertanto dovrà essere oggetto di adeguamento per un costo stimato in €. 500,00. Non è presente attestato A.P.E., il cui costo di redazione e di €. 300,00 oltre oneri.



Foto 1/2 - Vista aerea con individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento

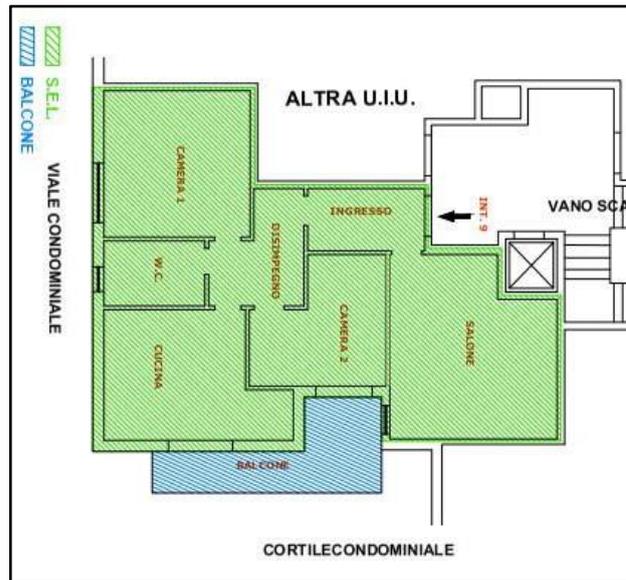


Planimetria catastale dell'unità immobiliare



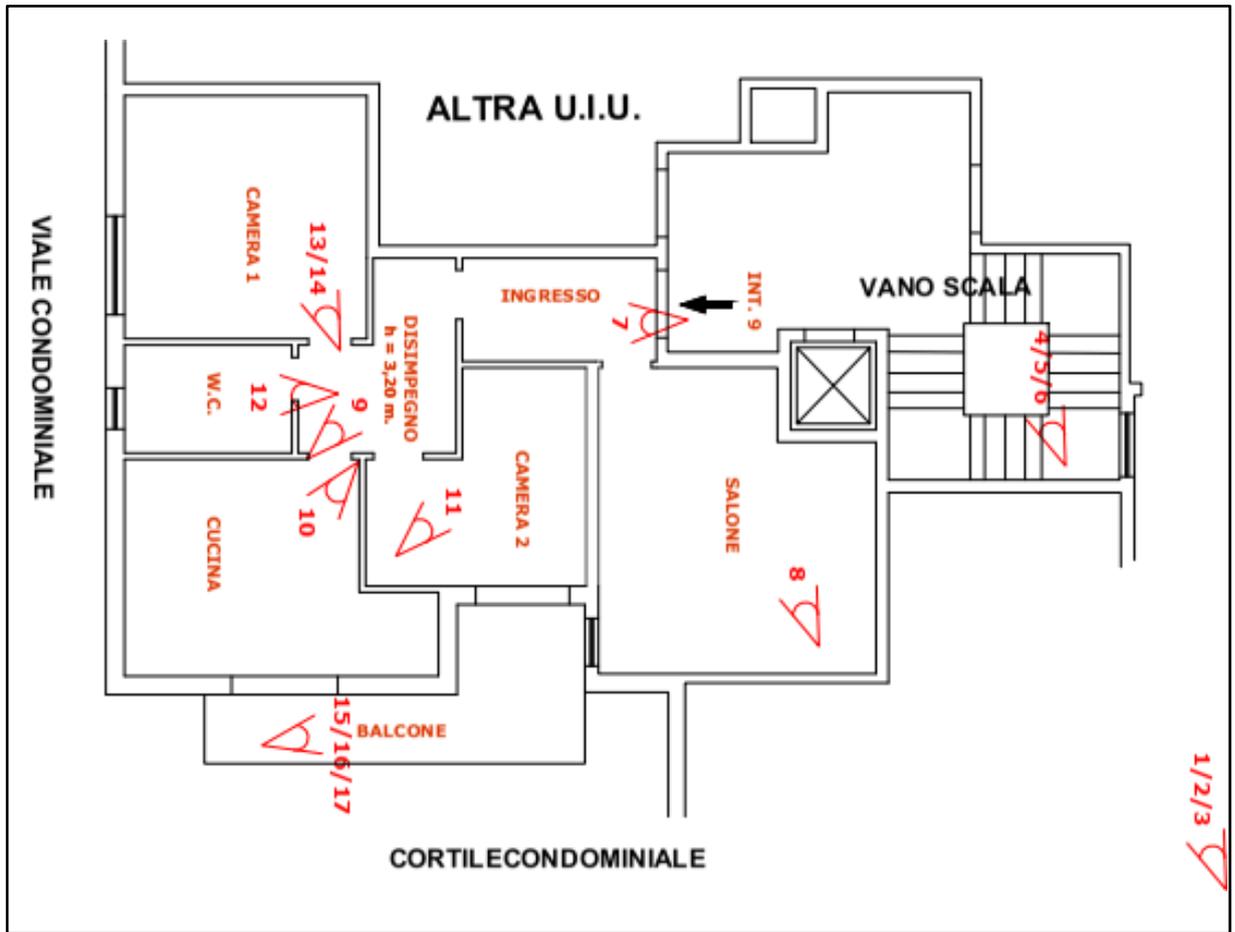
Planimetria rappresentante lo stato attuale

Ho determinato la superficie facendo riferimento al **DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"** e computato le superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:



Appartamento VIA BOTTEGHELLE N.78 - Sc. B - P.2 - INT.9								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA mq.
4	476	30	A/3	P.2	ABITAZIONE	89	1,00	89,00
					BALCONE	10	0,30	3,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE							92,00	

Riporto nel seguito il rilievo fotografico da me eseguito sia all'esterno che all'intero del bene con relativi coni ottici di riferimento.



Planimetria con indicazione dei coni ottici



Foto n. 1/2/3 vista della Facciata d'ingresso - del civico - del viale di ingresso



Foto n. 4/5/6 Ingresso scala B – vano scala - individuazione unità



Foto n. 7/8 – Ingresso e salotto



Foto 9 – Disimpegno



Foto 10/11/12 - Cucina - Camera 2 - Bagno



Foto 13/14 - Camera 1



Foto 15/16/17 - Balcone con armadiature e relativo affaccio

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando - nel caso di immobili riportati in C.F. - la p.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno); - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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 accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente. Al riguardo, l'esperto:- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta essere censito presso il C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Foglio **4**, Part.IIa **476**, sub. **30**, cat. **A/3**, cl. **3**, vani **5**

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in SAN GIORGIO A CREMANO (NA) alla Via Botteghele n. 78 - P.2 - int. 4 -Sc. B.

L'appartamento è posto al secondo piano, distinto dall'interno n. 9 della scala B ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, salone, cucina e due camere da letto. Dalla cucina e dalla camera 2 si ha accesso al balcone che affaccia su un'area condominiale. Il bene confina a nord con **vano scala**, a est con il **cortile condominiale**, a ovest con **altra u.i.** e a sud con il **viale condominiale** ed è riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA), *Fg. 4, P.lla 476, sub. 30, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani*. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, relativamente ad una diversa distribuzione interna consistente nella chiusura di una porzione del salotto e la successiva realizzazione dell'attuale camera 2, oltre alla realizzazione di armadiature sul balcone, il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica. Il cespite veniva edificato in virtù della L.E. n. 28, rilasciata dal comune di San Giorgio a Cremano in data 04.04.1967 e dichiarato abitabile in data 11.05.1974.

PREZZO BASE euro 153.120,00 (euro centocinquantatremilacentove/00).

5.4. 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) **Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.** Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto). 3) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.** Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 4) **Situazioni di comproprietà.** L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti. 5) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.** Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Napoli 1, per il periodo dal 01.06.1994 a tutto il 07.02.2024, oltre all'atto di proprietà fornito in sede di accesso, risulta che l'immobile all'attualità è di

proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da visura catastale nonché da atto notarile, risultano titolari ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile (*il pignoramento grava su tutti e due i coniugi*).

Gli stessi, giusto atto di compravendita a cura del notaio dott. Antonio Areniello rep. xxxxx del 26.09.2002, acquistavano dalla XXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà dell'immobile in oggetto. Con atto a cura del notaio, dott. Francesco Dente del 18.07.2002, la XXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l. procedeva alla fusione per incorporazione della società XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Napoli, con conseguente trasferimento alla società incorporante di tutte le attività costituenti il patrimonio della società compresi gli immobili di proprietà di quest'ultima, tra cui quello in oggetto. Alla società XXXXXXXXXXXXXXXX il suolo su cui edificò il complesso immobiliare di cui è porzione l'immobile in oggetto, pervenne per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto a cura del Notaio Arcangelo Rungi del 10.05.1967, reg. a Napoli il 30.05.1967 al n. XXXXXXXXXXXXXXXX trascritto alla conservatoria del RR.II. di Napoli in data 09.08.1967 ai nn.ri. 39027/xxxxx.

Dalla consultazione delle trascrizioni e dell'atto reperito, risulta che lo stato possessorio è completo e **copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.**

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato". Indicherà altresì: l'**epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.); **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. **Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.** Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). **In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.** In caso di costruzione che non dovesse considerarsi all'epoca come "**al di fuori dei centri urbani**" si faccia applicazione dell'art. **31 della legge urbanistica del 1942 n. 1150**, laddove reca la disciplina costruttiva nei centri abitati sancendo l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco. In particolare, per il Comune di Napoli si faccia comunque riferimento, anche prima del 1942 al **regolamento edilizio del 16 novembre 1935**, laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene: 1) **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. 2) **in data antecedente al 1.9.1967, ma successivamente al 17.08.1942** il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) ove si tratti di comune per cui non esisteva ancora un PRG oppure non erano ricompresi nell'ambito nella città urbanizzata cioè fuori del perimetro urbano. 3) **in data antecedente al 17.08.1942** il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo) tranne eccetto per quelle città che prevedevano già regolamenti edilizi previgenti (per il Comune di Napoli si prenda in considerazione il Regolamento Edilizio del 16.11.1935) Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate differmità: deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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: -**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);-**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);-**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 precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Per prendere visione ed estrarre copia di eventuali **pratiche edilizie e richieste di condono presentate nel tempo dagli esecutati**, ho provveduto a presentare **richiesta di accesso agli atti** in data 29.01.2024 -**PROT. 0005269/2024** - al Comune di San Giorgio a Cremano, per verificare la presentazione, nel tempo, di eventuali **richieste urbanistiche e richieste di condono presentate per l'immobile in oggetto, nonché prendere visione della L.E. n. 28 del 04.04.1967 e abitabilità del 11.05.1974.**

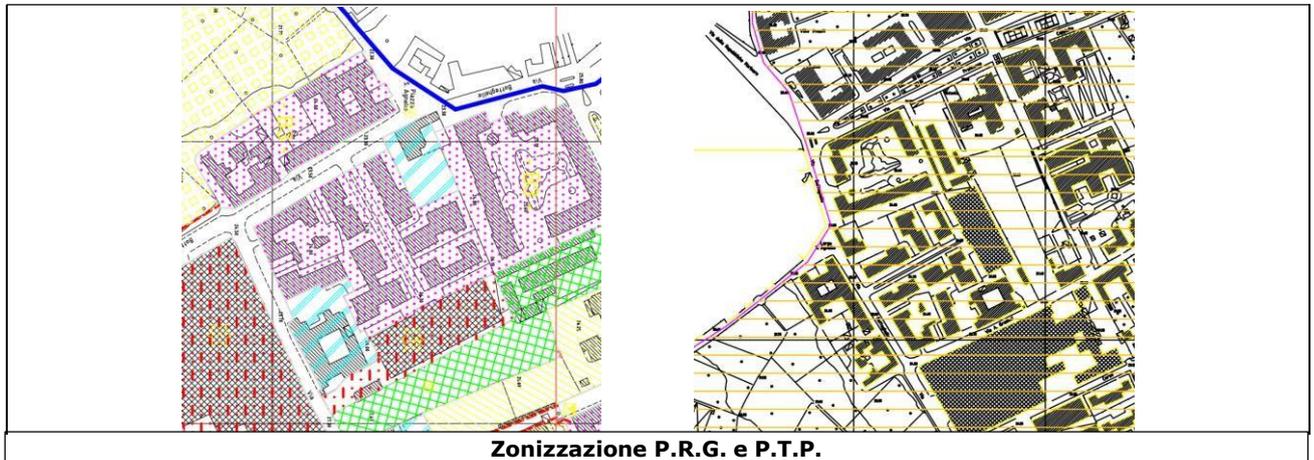
In data 02.04.2024, l'ufficio Comunale provvedeva ad inviare risposta alla mia richiesta, inviando copia del provvedimento relativo alla L.E., copia dell'abitabilità e i grafici di progetto. Nel merito di eventuali pratiche edilizie presentate nel tempo, l'ufficio ha informato che nei database informatici non risultano pratiche presentate.



Richiesta e documentazione urbanistica ricevuta

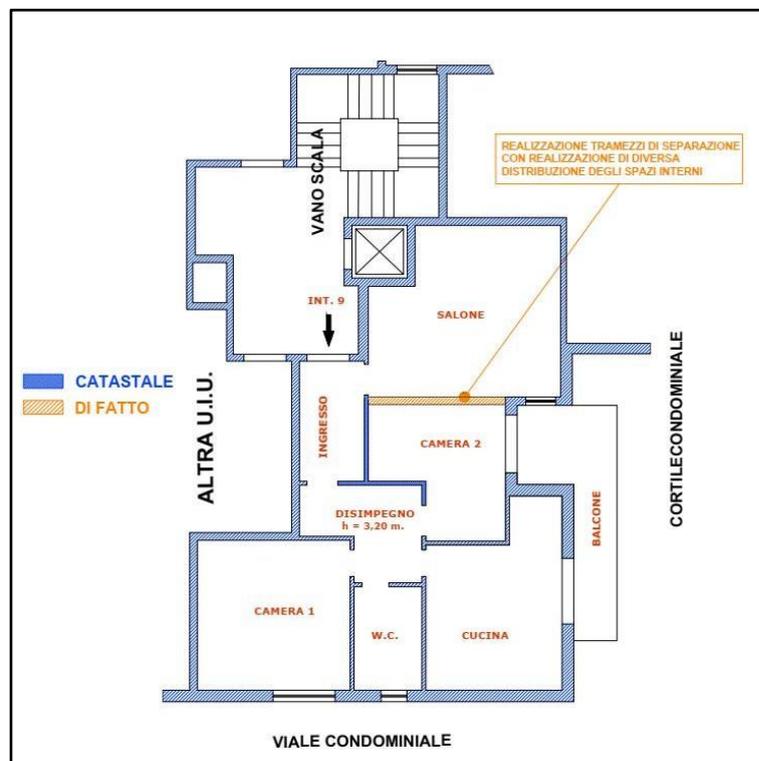
Il comune di competenza provvedeva anche ad inviare copia del P.R.G. e del P.T.P. per una corretta individuazione dell'immobile sullo strumento urbanistico.

Il cespite risulta pertanto ricadere in **zona B – Aree totalmente o parzialmente edificate e secondo il P.T.P. in zona R.U.A. zona di Recupero urbanistico – edilizio restauro paesistico/ambientale.**



Procedo a descrivere **le difformità riscontrate** dal confronto con l'ultima planimetria catastale presentata agli atti e il confronto con il grafico di licenza.

Il rilievo della pianta attuale dell'unità immobiliare non corrisponde all'ultima planimetria presentata presente al Catasto in data 03.07.1968, relativamente ad una diversa distribuzione interna, consistente nella chiusura di una porzione del salotto e la successiva realizzazione dell'attuale camera 2, oltre alla realizzazione di armadiature sul balcone.



Tutte le difformità sono state realizzate in assenza di autorizzazioni, pertanto di seguito riporto i costi necessari per sanare tali modifiche:

- C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna **€. 1.500,00 oltre oneri e €. 145,00 per diritti di segreteria**;
- sanzione per mancata C.I.L.A. **€. 1.000,00**;
- adeguamento impianto elettrico **€. 500,00**
- costo per la redazione dell'A.P.E. non reperito e non presente in atto **€. 300,00 oltre oneri**.

5.6. 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 **sogetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **sogetti terzi**, l'esperto deve precisare il **titolo** in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.). Ove il bene sia occupato **dal debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode)**: -acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia; -dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggito e se lo stesso possiede i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta).

L'immobile, come verificato in sede di accesso, è occupato dagli esecutati. Ho provveduto a richiedere il certificato contestuale presso l'ufficio anagrafe del Comune e risulta che all'indirizzo VIA BOTTEGHELLE N. 78 /F - Scala: B - Interno: 90 Comune SAN GIORGIO A CREMANO (NA) risulta iscritta la seguente famiglia:

5.7. 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). C) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; d) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; e) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; f) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; g) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. **In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio: 1. Domande giudiziali; 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo. **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.** Tra questi si segnalano: 1. Iscrizioni ipotecarie; 2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.); 4. 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); Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

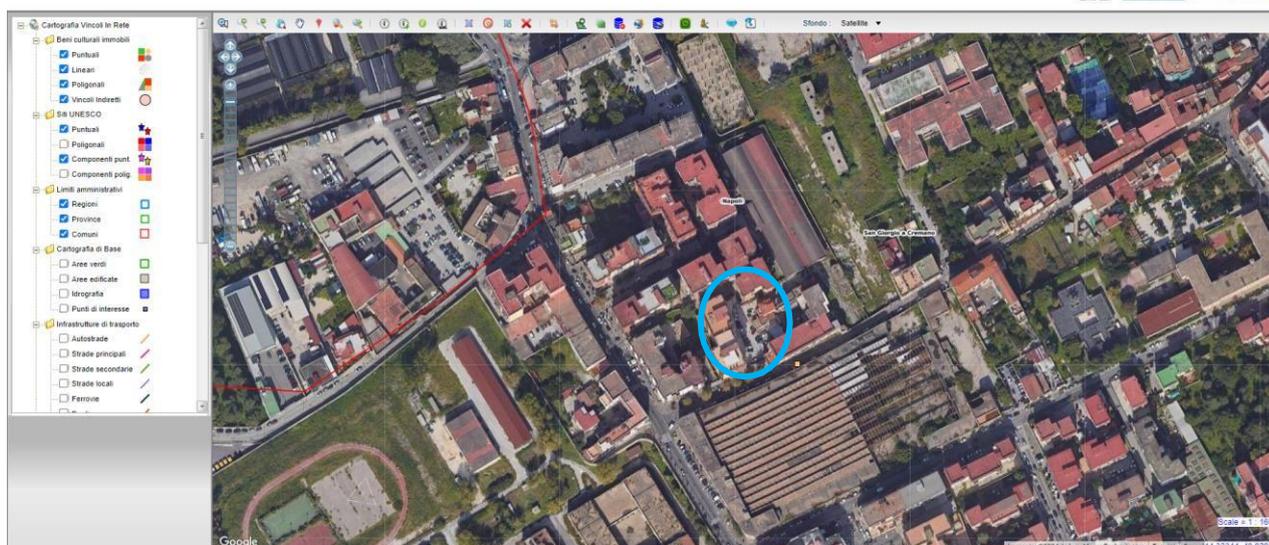
Dalla certificazione notarile e dalle visure effettuate, ho appurato che sul bene pignorato **non esistono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura, né sono presenti procedimenti giudiziari civili o di assegnazione al coniuge della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

Per quanto concerne gli oneri condominiali, faccio presente che la custode ha inviato una p.e.c. all'amm.re Condominiale in data 04.02.2024, per la richiesta di presenza di eventuali morosità relative all'anno in corso e all'anno precedente, della presenza di eventuali delibere relative a spese straordinarie, lavori e quota delle spese in capo agli esecutati, senza avere ad oggi alcun riscontro.

Per la verifica di presenza di vincoli storico-artistici, ho provveduto alla consultazione pubblica del portale vincoli in rete, dal quale ho verificato **che l'immobile non risulta vincolato** in quanto non ho riscontrato la presenza di quadratini né rossi né verdi che insistono sull'immobile, ossia vincoli puntuali.

- Archeologici di interesse culturale non verificato
- Archeologici di non interesse culturale
- Archeologici con verifica di interesse culturale in corso
- Archeologici di interesse culturale dichiarato
- Archeologici in area di interesse culturale dichiarato
- Architettonici di interesse culturale non verificato
- Architettonici di non interesse culturale
- Architettonici con verifica di interesse culturale in corso
- Architettonici di interesse culturale dichiarato
- Architettonici in area di interesse culturale dichiarato
- ◆ Parchi e giardini di interesse culturale non verificato
- ◆ Parchi e Giardini di non interesse culturale
- ◆ Parchi e Giardini con verifica di interesse culturale in corso
- ◆ Parchi e Giardini di interesse culturale dichiarato
- ◆ Parchi e Giardini in area di interesse culturale dichiarato

VINCOLI *in rete*

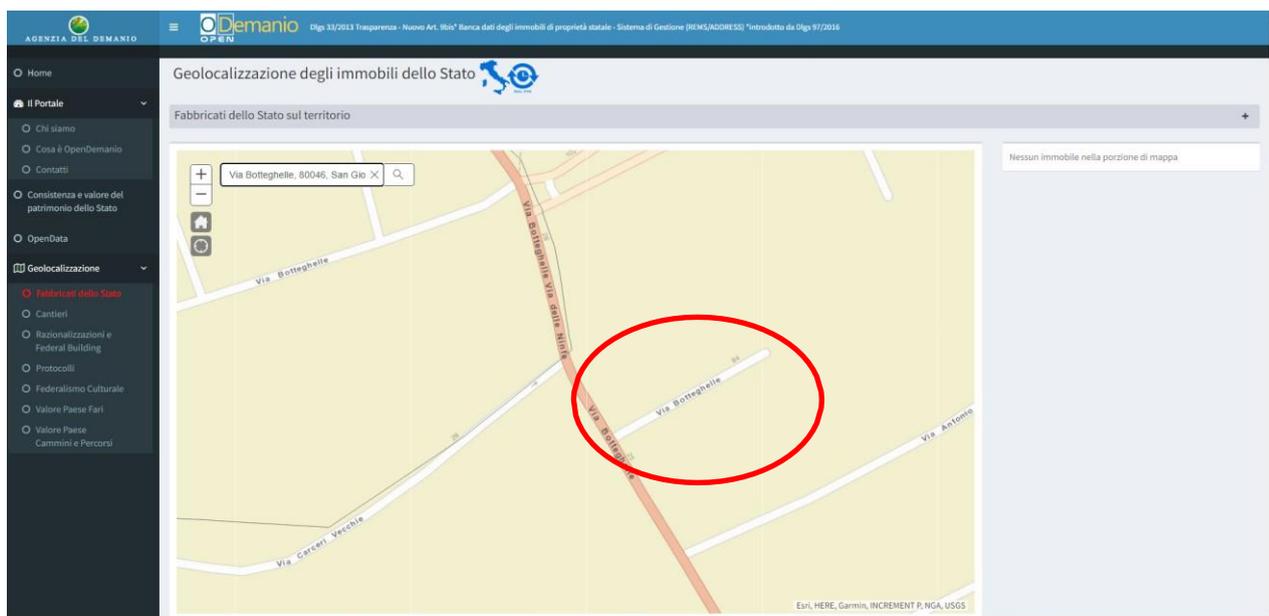


In riferimento alla presenza di **pratiche di agibilità**, dalla lettura dell'atto di compravendita del 2002, risulta che, per l'edificio, veniva rilasciata pratica di abitabilità in data 11.05.1974. In merito all'esistenza di attestato di certificazione energetica (A.P.E.), dalla documentazione reperita non risulta la presenza della stessa. **Per la redazione dello stesso, il costo è valutato in € 300,00 oltre oneri.**

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

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

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



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il bene veniva edificato in virtù di **L.E. n. 28 del 04.04.1967 e abitabilità del 11.05.1974**, pertanto non ricade in tali situazioni.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**: - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; - eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Per quanto concerne gli oneri condominiali, ribadisco che la custode ha inviato una p.e.c. **all'amm.re Condominiale in data 04.02.2024**, per la richiesta di presenza di eventuali morosità relative all'anno in corso e all'anno precedente, della presenza di eventuali delibere relative a spese straordinarie, lavori e quota delle spese in capo agli esecutati, **senza avere ad oggi alcun riscontro.**

5.11. QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"* A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia **copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve: - indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in _____); - precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi); - **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima

anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE 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 base della consultazione dei competenti organi comunali circa i tempi di emissione/esecuzione degli ordini di abbattimento degli immobili abusivi; - Si indicherà inoltre in perizia: - il valore di mercato dello stesso ove lo stesso fosse urbanisticamente regolare; - i costi di abbattimento ed il valore dell'area di sedime Il custode **vigilerà sull'emissione dell'ordine di abbattimento/rimessione in pristino ad opera del Comune**, nonché sulla **successiva emissione di provvedimenti Comunali che accertino la mancata ottemperanza** alle attività prescritte e/o di **acquisizione al patrimonio Comunale**. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: -nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione; -nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; -nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata; -nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; -nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per determinare il valore di mercato all'attualità del cespite in questione, ho proceduto alla stima del valore di mercato mediante l'utilizzo del metodo sintetico-comparativo che meglio si adatta alla tipologia dell'unità oggetto del procedimento. A tal fine, ho consultato la **Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).**

Dall'analisi della stessa (Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD - OCCIDENTALE) relativa alla zona in questione con riferimento all'ultimo periodo disponibile, ossia il 2 semestre del 2023, ho riscontrato un valore di mercato unitario variabile da **€/mq 1.700,00 a €/mq 2.600,00**: ho scelto di mediare tra i valori di mercato rilevati dall'OMI ottenendo, così, un valore unitario medio di **€/mq 2.150,00**.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: SAN GIORGIO A CREMANO
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE SUD - OCCIDENTALE
Codice zona: C3
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5,7	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L
Box	Normale	960	1450	L	4	6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Tale valore è **il valore medio globale di riferimento**, cioè quel valore che è riscontrabile, in media, nella città o nel quartiere (a seconda delle dimensioni

territoriali) dove è localizzato il cespite: l'importo così ottenuto, deve essere necessariamente, ed opportunamente, **corretto**, per tenere conto delle **caratteristiche proprie** sia dell'**immobile** in questione che dell'**edificio** che lo ospita, nonché dello **specifico contesto** per considerare la maggiore o minore **appetibilità commerciale** della zona in cui è inserito.

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

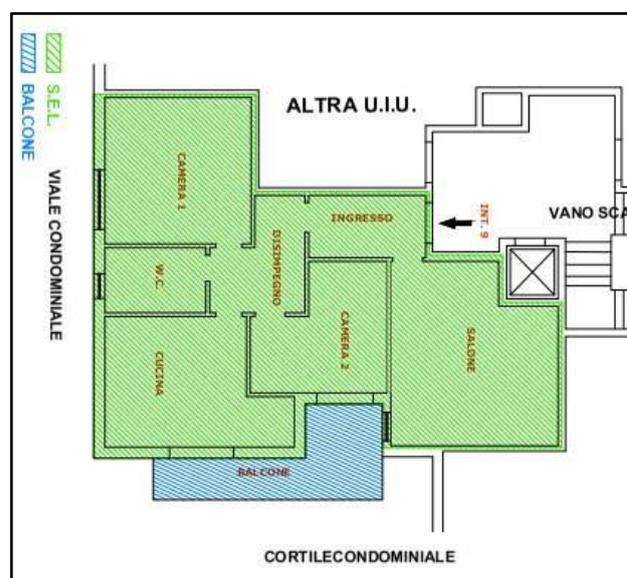
- ϑ per le caratteristiche posizionali;
- Δ per le caratteristiche dell'edificio;
- Ω per le caratteristiche dell'immobile.

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

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

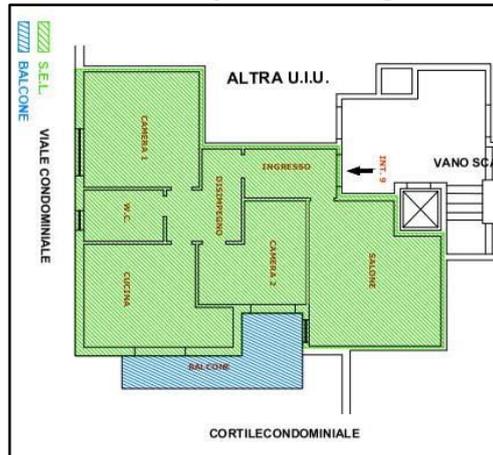
Com'è noto, in ambito immobiliare, per il **calcolo del valore di mercato**, viene utilizzata la **superficie commerciale**: in particolare, nel settore delle unità immobiliari urbane, detta consistenza si misura al lordo delle murature interne ed esterne e fino alla mezzera delle stesse nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare, con l'aggiunta, previa opportuna omogeneizzazione, della superficie delle pertinenze comuni e/o di uso esclusivo (**DPR n. 138 del 23.3.1998**, come illustrato anche nelle **"ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE"**).

Prima di procedere alla stima, nella Tabella. 1, ho rappresentato il computo delle superfici commerciali poste alla base del calcolo del valore di mercato dell'immobile:



Appartamento VIA BOTTEGHELLE N.78 - Sc. B - P.2 - INT.9								
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE OMOGENEIZ- ATA mq.
4	476	30	A/3	P.2	ABITAZIONE BALCONE	89 10	1,00 0,30	89,00 3,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE								92,00

Tabella n. 1 – Superficie omogeneizzata



Individuazione delle Superfici

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

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			d
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		d1	1,000
Caratteristica	Coefficiente		
Centralità	1,000		
Vicinanza	1,000		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		d2	1,325
Caratteristica	Coefficiente		
Scuole	1,050		
Giardini	1,080		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,000		
Metropolitana	1,000		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,080		
Posto di Polizia	1,030		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,000		
Cinema e Teatri	1,000		
Tralicci elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari - AUTOSTRADE	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		d3	0,996
Caratteristica	Coefficiente		
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	0,930		
Parco o verde fruibile nella zona	1,050		
Scorci caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	1,020		

Tabella n. 2 – Coefficienti correttivi di zona

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D1	D
Caratteristica	Coefficiente	1,020	0,9403562
Elettrico	1,000		
Gas	1,000		
Riscaldamento autonomo	1,020		
Idraulico	1,000		
Citofono	1,000		
Ascensore	1,000	D2	
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
Caratteristica	Coefficiente		
Facciata nell'insieme	1,000		
Atrio condominiale	1,000	1,000	
Composizione spaziale	1,000		
CONSERVAZIONE		D3	
Caratteristica	Coefficiente		
Scale	0,986		
Facciata	0,976		
Impianti	0,958	0,922	

Tabella n. 3 – Coefficienti correttivi edificio

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		W1	W
Caratteristica	Coefficiente	1,000	0,70888753
Dimensione ambienti	1,000		
Disposizione ambienti	1,000		
Ambienti di deposito	1,000		
Qualità servizi	1,000		
Qualità cucina	1,000		
VARIANTI ESTETICHE		W2	
Caratteristica	Coefficiente	0,903	
Portone ingresso	1,000		
Porte interne	0,960		
Tinte e decori	1,000		
Pavimentazioni	1,000		
Piastrelle pareti w.c.	0,960		
Finestre	1,000		
Placche elettriche	0,980		
Composizione spaziale	1,000	W3	
VARIANTI POSIZIONALI			
Caratteristica	Coefficiente		
Piano secondo con ascensore	0,900	0,855	
Affaccio prevalente -corte interna	0,950		
VARIANTI DIMENSIONALI		W4	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Taglio dimensionale	1,000		
CONSERVAZIONE		W5	
Caratteristica	Coefficiente	0,918	
normale con interventi necessari	0,918		

Tabella n. 4 – Coefficienti correttivi alloggio

Il prodotto tra il valore di mercato generato dai coefficienti stabiliti con le effettive peculiarità del cespite oggetto di stima e la superficie commerciale ricavata (rif. Tabella 5), **ha generato il più probabile prezzo di mercato dell'intero immobile, comprensivo di tutti gli accessori e pertinenze, che è pari ad € 173.952,95** (euro centosettantatremilanovecentocinquantadue/95)

IMMOBILE	MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
		0	D	W		
APPATAMENTO IN SAN GIORGIO A CREMANO VIA BOTTEGHELLE N. 78 - INT.9/B	2.150,00	1,31927628	0,9403562	0,70888753	92,00	€ 173.952,95

Tabella n. 5 – Valore di mercato stimato

Per una migliore nonché apprezzabile comprensione dei valori stimati in precedenza, ripropongo di seguito un estratto di **alcuni immobili messi in vendita nella zona ove ricade il bene in oggetto** che, in maniera indicativa, fornisce un'idea sommaria

delle proposte di vendita di beni analoghi ubicati nel quartiere dove è localizzato il cespite.



NUOVO
PREMIUM 1/26

€ 175.000

benvenuta casa
ESTATE - IMMOBILIARE

Trilocale via Antonio Gramsci 70, San Giorgio a Cremano

3 locali 80 m² 1 bagno Piano 1
No Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA



NUOVO
TOP 1/14

€ 220.000

TECNOCASA
FRANCHISING NETWORK

Trilocale via Antonio Gramsci 92, San Giorgio a Cremano

3 locali 107 m² 1 bagno Piano 6
Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA



PREMIUM 20/24

€ 220.000

CERCO CASA

Quadrilocale via Bottegghelle 92, San Giorgio a Cremano

4 locali 120 m² 1 bagno Piano 4
Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propongo di seguito al Giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta del cespite** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, **nella misura del 10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

- decurtazione del 10% legata allo stato espropriativo del bene (€ . 173.952,95x0,10) = **€ . 17.395,29**;
- C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione interna **€ . 1.500,00 oltre oneri e € . 145,00 per diritti di segreteria**;
- sanzione per mancata C.I.L.A. **€ . 1.000,00**;

- adeguamento impianto elettrico **€. 500,00**
- costo per la redazione dell'A.P.E. non reperito e non presente in atto **€. 300,00 oltre oneri.**

Il prezzo base d'asta del cespite arrotondato è pari ad €. 153.120,00 (euro centocinquantatremilacentove/00).

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, indicando:-il valore del cespite per intero;-il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero);-il valore di mercato della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

La casistica del quesito non ricorre nella procedura esecutiva in oggetto.

1.14. 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**.

- **ESTRATTO PER RIASSUNTO dal registro degli Atti di MATRIMONIO:**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **Annotazioni:** gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, **hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.**
- **CERTIFICATO CONTESTUALE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Conclusioni

Dalle ricerche effettuate relativamente all'immobile risulta **la piena ed intera proprietà** dell'appartamento sito in **San Giorgio a Cremano (NA) alla via Botteghelle n. 78, -P.2 – Sc. B – int. 9. Il bene è posto al piano secondo della scala B** avente accesso da detta via che immette a sua volta in un viale condominiale dove alla sinistra è posto il portone d'ingresso alla scala B che immette direttamente nell'androne condominiale e al vano scala/ascensore.

L'appartamento è posto al secondo piano, con accesso posto frontalmente allo smonto del pianerottolo, ed è composto da un ingresso, disimpegno, bagno, salotto, cucina e due camere da letto. Dalla cucina e dalla camera da letto (camera 2) si ha accesso al balcone. Il bene ha un'altezza interna netta pari a 3,20 m. Il cespite confina a nord con **vano scala**, a est con il **cortile condominiale**, a ovest con **altra u.i.** e a sud con **il viale condominiale** ed è riportato al C.F. del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al *Fg. 4, P.IIa 476, sub. 30, cat. A/3, cl. 3, cons. 5 vani. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale relativamente ad una diversa distribuzione interna, consistente nella chiusura di una porzione del salotto e la successiva realizzazione dell'attuale camera 2, oltre alla realizzazione di armadiature sul balcone, il tutto realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica.* Il fabbricato è stato edificato in virtù della **L.E. n. 28, rilasciata dal comune di San Giorgio a Cremano in data 04.04.1967 e dichiarata abitabile in data 11.05.1974.**

Il bene risulta di proprietà per 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe di proprietà per 1/2 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Non esistono allo stato attuale trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante (il precedente procedimento 636/2021 è risultato estinto in data 17.10.2023 come riportato nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento). **Dall'applicazione del procedimento diretto per valori tipici sulla base delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, rimandando all'analisi dei coefficienti correttivi applicati, ho determinato il prezzo base d'asta del cespite in €.** **153.120,00** (euro centocinquantatremilacentoventi/00).

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

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

Con Osservanza
Napoli,03.04.2024

L'esperto stimatore
Ing. Giuseppe Vecchione