

TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 514 /2023

G.E.: Dr. MARTANO LAURA

ESECUTATO:

**CREDITORE RICORRENTE: DANTE SPV S.R.L. E PER ESSA LA
MANDATARIA PHOENIX ASSET MANAGEMENT**

C.T.U. Arch. Marina de Falco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1.OGGETTO DEL MANDATO	pag. 3
2.RISPOSTE AI QUESITI	
Controllo Preliminare	pag.21
2.1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag.23
2.2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	pag.23
2.3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	pag.30
2.4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.31
2.5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.32
2.6) Verificare la regolarità del bene pignorato	pag.33
2.7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	pag.35

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

2.8) Specificare i vincoli ed oneri

giuridici gravanti sul bene pag.35

2.9) Verificare se i beni pignorati ricadano

su suolo demaniale pag.36

2.10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

pag.36

2.11) Fornire ogni informazione utile sulle spese

di gestione dell'immobile e su eventuali

procedimenti in corso.

pag.36

2.12) Valutazione dei beni

pag.37

2.13) Valutazione di quota indivisa per gli immobili

pignorati perla sola quota

pag.41

2.14) Certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe

e della Camera di Commercio e precisare il regime

patrimoniale in caso di matrimonio

pag.42

ELENCO ALLEGATI

“A” VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI

“B” RILIEVO FOTOGRAFICO IN NN. 18 POSE

“C” CERTIFICATO DI STATO LIBERO

“C1” CERTIFICATO DI MATRIMONIO

“D” PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI

“E” PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

“F” ESTRATTO CONTO

“G” DECRETO INGIUNTIVO N. 3453/2023 RGN. 10326/2023 -

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

“H” BANCA DATI - QUOTAZIONI OMI

“I” CERTIFICATO DI RESIDENZA

“L” REPORT VALITAZIONE

“M” ATTO DI ACQUISTO del 08.09.2010 rep. n.2508/racc. 1853

1.OGGETTO DEL MANDATO

Con ordinanza del 03.01.2024 la S.V. nominava la sottoscritta arch. Marina de Falco, esercitante nell'Albo dei Periti Giudiziari di Napoli e con studio in Napoli alla via T. Tasso 169 consulente tecnico d'ufficio nella procedura n. **514 /2023. DANTE SPV S.R.L. E PER ESSA LA MANDATARIA PHOENIX ASSET MANAGEMENT - DE VINCENZO SALVATORE +1** conferendole incarico sottoscritto dallo stesso con firma digitale, affidandole il seguente mandato:

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.

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”. Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento,

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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.

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.

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 foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

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

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

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

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.**

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

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.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹."*

Indicherà altresì:

-l'epoca di realizzazione dell'immobile; -gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);**la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo**. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico

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

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:

- 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.**

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.

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

Arch. Marina De Falco

antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del*

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

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.

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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**.

2. RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dall'esame della certificazione notarile redatta per notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo ed iscritta al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Palermo e Termini, relativa al cespite in esame si evince che in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1:

-L' immobile pignorato #.....# per la quota pari a 1/2 ciascuno è sito in Napoli –alla via Divisione Siena n. 37.

-Appartamento ubicato al quinto piano, di sette vani catastali; identificato al Catasto

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli – pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 485 sub 65, via Divisione Siena n.37, categoria A/2, classe 5, vani 7, totale: 138 mq. Totale escluse aree scoperte 134 mq. Rendita catastale Euro 1.229,17, indirizzo TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 piano 5. (cfr. all. E)

Dalla certificazione notarile appare completa la continuità delle trascrizioni

PROVENIENZA:

Il su indicato immobile è pervenuto agli esecutati #.....# nato a Napoli il 01.12.1982 C.F. #.....# e#.....# nata a Napoli il 05.03.1985#.....# per la quota a ½ di piena proprietà ciascuno per atto di compravendita del 08.09.2010 numero di repertorio 2508/1853 per notaio#.....# sede Napoli trascritto il 17.09.2010 al nn.24598/16313 da potere di#.....# nata il 20.03.1980#.....#.

A #.....# a la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 26.05.1992 per Notaio #.....# trascritto il 05.06.1992 al nn.13915/9908 da potere di#.....# nata il 06.02.1925 e #.....# nato il 04.11.1950.(cfr.all.M)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sull'immobile

Dall'esame dei documenti in atti l'immobile in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati:

Iscrizione nn.24599/4786 del 17.09.2010 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo dell'08.09.2010 numero di repertorio 2509/1854 Notaio #.....# sede Napoli a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. sede Novara C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto in Napoli alla via Piedigrotta n. 72) contro #.....# nato il 01.12.1982 a Napoli#.....# e #.....# nata a Napoli il 05.03.1985 #.....#, capitale €.209.152,00 Totale €. 418.304,00 Durata 30 anni
Grava su Napoli sezione Urbana CHI foglio 28 p.la 485 sub 65

Trascrizione nn.30845/23832 del 30.10.2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 12.10.2023 numero di repertorio 17819 emesso da Ufficiale giudiziario C. D'Appello di Napoli sede Napoli.

A favore di Dante SPV SRL sede Conegliano (TV) C.F: 052336402266 (Richiedente: studio legale Buco&Fastoso e associati via A. Mazzocchi 109 S. Maria C.V. contro #.....# il 01.12.1982 a Napoli #.....# e #.....# nata a Napoli il 05.03.1985 #.....#

Grava su Napoli sezione Urbana CHI foglio 28 p.la 485 sub 65

Si precisa che attualmente il sig. #.....# risulta di stato libero (cfr. all. C certificato di stato libero)

La sig.ra #.....# ha contratto matrimonio con il sig. #.....# nato ad Arzano (NA) il il 26 Novembre 2012 a Napoli - in regime di separazione dei beni (cfr. all. C1 certificato di matrimonio)

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

Il su indicato immobile è pervenuto agli esecutati #.....#e#.....# per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

L'immobile in esame - pignorato nella sua intera consistenza. è sito in Napoli- alla TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 piano 5 confinante con proprietà Società immobiliare del Tirreno, proprietà Carlo Coppola e cassa scale e precisamente appartamento composto da 4.vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 485 sub 65, via Divisione Siena n.37, scala B, interno 28, piano 5 °, categoria A/2, classe 5, vani 7 Rendita catastale Euro 1.229,17 , indirizzo TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 piano 5.

Si precisa che i dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione dell'immobile, ad esclusione della denominazione della via e del civico, infatti nella visura l'immobile risulta attualmente ubicato alla TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 in luogo di via Divisione Siena n.37.

Si precisa inoltre che non sussistono difformità dal confronto effettuato tra la planimetria catastale reperita ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito, (cfr. allegato "E" ed allegato "D").

L'immobile pignorato è composto da quattro vani ed accessori - tenuto conto delle dimensioni delle caratteristiche organiche dell'immobile, e, considerando la distribuzione dello stesso, non è suscettibile di separazione in natura, deve essere venduto come lotto unico;

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

L'unità immobiliare in esame, è ubicata in Napoli, alla TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 piano 5 confinante con proprietà, proprietà e cassa scale e precisamente appartamento composto da 4 vani ed accessori riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 485 sub 65, categoria A/2, classe 5, vani 7 Rendita catastale Euro 1.229,17 , indirizzo TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 piano 5 scala B, interno 28, piano5.

Descrizione contesto territoriale

La scrivente ha effettuato preliminarmente un'analisi dei caratteri socio - urbanistici della zona per determinare con la maggior precisione possibile i valori richiesti.

L'unità immobiliare in esame, è ubicata in un'area posta a sud-ovest del quartiere Fuorigrotta, quartiere residenziale del centro urbano ad elevata densità edilizia, è presente il CUS Napoli, inoltre sono presenti scuole e chiese , risulta dotato di strutture di collegamento pubbliche (stazione di Cavalleggeri Aosta, fermata ferroviaria e metropolitana della Linea 2, servizio di autolinee per servizi urbani), della presenza di attività commerciali. L'unità immobiliare oggetto di stima gode di tali requisiti, caratterizzato da facile accessibilità comprendente attività terziarie commiste con la funzione residenziale. La rete viaria è scorrevole, fatta eccezione per

le ore di punta e consente un facile collegamento con le principali aree del centro urbano.

Caratteristiche generali e costruttive

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare in esame presenta struttura portante in c.a. di 6 piani fuori terra, i fronti principali sono rivestiti con intonaco liscio tinteggiato di colore chiaro e sono caratterizzati dalla presenza di finestre e balconi. Il fabbricato è dotato e di allacciamenti alla rete fognaria, elettrica ed idrica - reti comunali. È dotato di portineria ed ascensore (cfr. all. B foto n.1)



1

Il basamento del fabbricato accoglie le aperture di pertinenza del piano terra, in particolare i balconi presentano ringhiera in ferro, la copertura è piana. L'ingresso al fabbricato avviene mediante portone in ferro e vetro che immette all'atrio di ingresso ed alla cassa scale (cfr. all. B foto nn. 2-3-4)



4

Lo stabile, di normale aspetto architettonico, presenta uno stato di manutenzione generale normale, infatti sono in normale stato di manutenzione le facciate, le scale, gli infissi; è dotato di ascensore.

Caratteristiche riferite al solo alloggio

L'unità immobiliare in esame, destinata a civile abitazione è ubicata alla scala B- 5° piano, int.28 del fabbricato precedentemente descritto; l'appartamento in esame si compone di 4 vani ed accessori e precisamente; ingresso – ampio soggiorno /cucina -disimpegno- -numero due camere letto, numero due bagni, ripostigli ed ampia balconata posta sul fronte est- dotata di veranda. (come meglio si evince dal rilievo fotografico e planimetrico allegato cfr. all. D - cfr. all. B foto nn. 5-18).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
G.I.: DOTT. SSA MARTANO LAURA- V SEZ. CIVILE R.G.E.514/2023
DANTE SPV S.R.L. E PER ESSA LA MANDATARIA PHOENIX ASSET MANAGEMENT
S.P.A. -



5



6



7



8



9



10

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
G.I.: DOTT. SSA MARTANO LAURA- V SEZ. CIVILE R.G.E.514/2023
DANTE SPV S.R.L. E PER ESSA LA MANDATARIA PHOENIX ASSET MANAGEMENT
S.P.A. -



11



12



13

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
G.I.: DOTT. SSA MARTANO LAURA- V SEZ. CIVILE R.G.E.514/2023
DANTE SPV S.R.L. E PER ESSA LA MANDATARIA PHOENIX ASSET MANAGEMENT
S.P.A. -



14



15



16



17



18

In riferimento alle caratteristiche di finitura si precisa quanto segue : i pavimenti sono costituiti da piastrelle in grès di colore chiaro e parquet prefinito- le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura acrilica di colore bianco; parte delle pareti del soggiorno risultano rivestite con piastrelle in ceramica, come anche le pareti dei bagni (cfr. all. B foto nn.6-11-12-13-14) gli infissi esterni i sono in alluminio anodizzato dotati di avvolgibili (cfr. all. B foto nn.8-.11- 14) gli apparecchi igienici sono di tipo ordinario e di media fattura, l'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento.

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

In generale il cespite presenta un normale stato manutentivo.

La superficie netta dell'appartamento è pari a mq.114,71

La superficie netta dei balconi è pari a mq.19,64.

Così ripartita: Ingresso mq.2,83 - disimpegno: mq.5,70 – soggiorno-cucina: mq. 45,77 -- camera letto 1: mq 15,84- camera letto 2: 19,46: mq – bagno 1:11,37- bagno 2:mq. 4,51-rip.1: mq 3,18, rip. 2:mq. 1,73 rip.3: mq1,79- rip.4: mq. 1,97 - vani di passaggio: mq.0,56- balcone: mq13,20.

La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 136,00 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali)

La superficie del balcone è pari a mq. 13,20

La superficie commerciale dell'immobile è pari mq. 139,96

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

Allo stato attuale i luoghi risultano conformi alla planimetria catastale (cfr all. E) e non sussistono difformità.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. i costi per l'acquisizione sono pari ad Euro 250,00.

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

In base al controllo effettuati presso il NCEU di Napoli l'unità immobiliare in Napoli alla via 1° traversa Divisione Siena n.5, piano 5° risulta censito: - alla sezione CHI, foglio 28, particella 485 sub 65, °, categoria A/2, classe 5, vani 7 Rendita catastale Euro 1.229,17 in ditta #.....# nato a Napoli il C.F. #.....# e#.....# nata a Napoli il CF #.....# per la quota di ½ di piena proprietà ciascuno.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Dati derivanti da: Variazione Toponomastica del 10.01.2020 in atti dal 10.11.2020 (n.092268/2020)

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 01.01.1994 in atti dal 29.03.1994
RETTIFICA ZONA CENSUARIA ART.22 LEGGE DEL 24.03.1993 N. 75 (N.
100000.1/1994)

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
23.07.2010 Pratica n. NA0676583 in atti dal 23.07.2010 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.49142.1/2010) - Annotazione
classamento e rendita proposti (d.m. 701/ 94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23.07.2011 Pratica n.
NA

0659340 in atti dal 23.07.2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
(n.67509.1/2011) Annotazione classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi
da data di iscrizione in atti.

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015.

Allo stato attuale i luoghi risultano conformi - alla planimetria catastale e non
sussistono difformità. (cfr. all. E)

Dalle indagini esperite presso gli uffici competenti si è accertato che: per tale
immobile non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi
47/1985, 724/1994 e 326/2003

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'unità immobiliare in Napoli alla via alla via 1° traversa Divisione
Siena n..5, piano 5° risulta censito:

- alla sezione CHI, foglio 28, particella 485 sub 65, categoria A/2, classe 5, vani 7
Rendita catastale Euro 1.229,17 in ditta #.....# nato a Napoli il#.....# e
#.....# nata a Napoli il #.....#.

Confinante a nord- est con proprietà, a sud est con proprietà
..... e a nord ovest cassa scale.

L'unità immobiliare si compone di quattro vani ed accessori.

In relazione a detto subalterno si precisa che rispetto alla consistenza riportata in catasto e precisamente da quanto si evidenzia nella scheda catastale non sussistono difformità in ordine alla distribuzione interna.

Il fabbricato è stato edificato con Licenza edilizia n.201 del 27 febbraio 1963 rilasciata dal Comune di Napoli.

PREZZO BASE €. €. 209.940,00

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

In ordine alla provenienza si precisa che:

Il su indicato immobile in Napoli alla TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 è pervenuto agli esecutati come di seguito

A #.....# nato a Napoli il 01.12.1982 #.....# e #.....# nata a Napoli il 05.03.1985 #.....# per la quota a ½ di piena proprietà ciascuno per atto di compravendita del 08.09.2010 numero di repertorio 2508/numero di raccolta 1853 per notaio #.....# sede Napoli trascritto il 17.09.2010 al nn.24598/16313 da potere di #.....# nata il#.....#. (cfr. all. M)

A #.....# la la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 26.05.1992 per Notaio #.....# trascritto il 05.06.1992 al nn.13915/9908 da potere di #.....# nata il e #.....# nato il

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sull'immobile

Dall'esame dei documenti in atti l'immobile in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: a carico degli esecutati

Iscrizione nn.24599/4786 del 17.09.2010 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo dell'08.09.2010 numero di repertorio 2509/1854 Notaio

#.....# sede Napoli a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. sede Novara
C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto in Napoli alla via Piedigrotta n. 72)
contro #.....# nato il a Napoli #.....# e #.....# nata a Napoli il
..... #.....#, capitale €.209.152,00 Totale €. 418.304,00 durata 30 anni

Grava su Napoli sezione Urbana CHI foglio 28 p.lla 485 sub 65

Trascrizione nn.30845/23832 del 30.10.2023 nascente da Verbale di Pignoramento
Immobili del 12.10.2023 numero di repertorio 17819 emesso da Ufficiale giudiziario
C. D'Appello di Napoli sede Napoli.

A favore di Dante SPV SRL sede Conegliano (TV) C.F: 052336402266
(Richiedente: studio legale Buco&Fastoso e associati via A. Mazzocchi 109 S. Maria
C.V. contro #.....# nato il 01.12.1982 a Napoli #.....# e #.....# nata
a Napoli il 05.03.1985 #.....# Grava su Napoli sezione Urbana CHI foglio 28
p.lla 485 sub 65

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

Il fabbricato è stato edificato con Licenza edilizia n.201 del 27 febbraio 1963- si
precisa che le ricerche relative all'eventuale conformità della costruzione alle
autorizzazioni o concessioni amministrative ed all'esistenza di dichiarazione di
agibilità, sono risultate infruttuose. Per il cespite in esame non esistono vincoli di
particolare interesse o comunque pregiudizievoli. L'immobile in oggetto non risulta
pertanto sottoposto a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici,
non risulta sottoposto ad atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Allo stato attuale i luoghi risultano conformi - alla planimetria catastale e non
sussistono difformità.

Infatti sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile ed il rilievo
dello stato dei luoghi eseguito (cfr. rilievo costituente allegato D).

Come precedentemente espresso si ribadisce che dalle indagini esperite presso gli uffici competenti si è accertato che per tale immobile non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003.

Alla luce del P.R.G. attualmente vigente:

Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell' Autorità' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018):

la destinazione urbanistica relativa alla particella oggetto della richiesta è la seguente: rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B agglomerati urbani di recente formazione disciplinata dall'art. 8 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;

rientra nell'ambito "2 – Cavalleggeri" disciplinato dall'art.24;

è classificata, come risulta dalla tavola W 10- carta della stabilità area stabile;
non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici “Agnano Camaldoli” (Dm 06.11.1995) e “Posillipo” (Dm 14.12.1995), nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n 782 del 13.11,2003), né nella perimetrazione del parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n. 778 /1922;
rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei- Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06 .2016;
rientra nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 875 /71

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

Attualmente l'immobile risulta libero.

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

L'immobile in oggetto non risulta sottoposto a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici, non risulta sottoposto ad atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. o ad altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, a vincoli ex legge 1089 dell'1.06.1939, come sostituito dal D.L.gs 490/99 (beni ambientali e architettonici).

Risulta pendente procedimento giudiziale civile relativo al medesimo immobile:

Tribunale di Napoli- 6° sezione civile- Decreto Ingiuntivo n.3453/2023 dell'08.05.2023 RG n. 10326/2023 - Repert. n. 6084 /2023 del 08.05.2023(cfr. all. G)

Dall'esame dei documenti in atti l'immobile in esame risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati:

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli- pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

Iscrizione nn.24599/4786 del 17.09.2010 Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo dell'08.09.2010 numero di repertorio 2509/1854 Notaio #...# sede Napoli a favore di Banca Popolare di Novara S.P.A. sede Novara C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto in Napoli alla via Piedigrotta n. 72) contro #...#e nato il #...# a Napoli C.F. #.....# e #...# nata a Napoli il #.....# CF#.....#, capitale €.209.152,00 Totale €. 418.304,00 Durata 30 anni

Grava su Napoli sezione Urbana CHI foglio 28 p.la 485 sub 65

Trascrizione nn.30845/23832 del 30.10.2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 12.10.2023 numero di repertorio 17819 emesso da Ufficiale giudiziario C. D'Appello di Napoli sede Napoli.

A favore di Dante SPV SRL sede Conegliano (TV) C.F: 052336402266 (Richiedente: studio legale Buco&Fastoso e associati via A. Mazzocchi 109 S. Maria C.V. contro #.....# nato #.....# a Napoli C.F. #.....# e#.....# nata a Napoli il #.....# CF #.....#,

Grava su Napoli sezione Urbana CHI foglio 28 p.la 485 sub 65

Allo stato attuale i luoghi risultano conformi - alla planimetria catastale e non sussistono difformità.

Infatti sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile ed il rilievo dello stato dei luoghi eseguito (cfr. rilievo costituente allegato D).

Dalle indagini esperite presso gli uffici competenti si è accertato che: per tale immobile non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

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

L'immobile in oggetto non risulta sottoposto a censo, livello o uso civico nè sottoposto a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche

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

Si precisa che sussistono oneri condominiali scaduti non pagati di cui è stato reso noto l'importo a seguito di richiesta pec formulata all'amministrazione condominiale. (cfr. all. F – estratto conto #.....#). Le spese condominiali relative all'ultimo bilancio consuntivo anno 2022 approvato e riparto quote anno 2023/2024 ed estratto conto oneri condominiali ordinari e straordinari scaduti e non pagati negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano in totale pari ad € **2.822,21**

Alla data odierna non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Risulta pendente procedimento giudiziale civile relativo al medesimo immobile:

Tribunale di Napoli- 6° sezione civile- Decreto Ingiuntivo n.3453/2023 del 08.05.2023 RG n. 10326/2023 - Repert. n. 6084 /2023 del 08.05.2023

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERI E METODI DI STIMA - STIMA PER VALORI TIPICI

Per effettuare un'equa valutazione dell'unità immobiliare si procederà col metodo sintetico che consiste nel confronto diretto con la valutazione media di mercato per edifici aventi caratteristiche simili; si fa riferimento alle caratteristiche estrinseche della zona quali: centralità, qualità del tessuto urbano, qualità dei collegamenti esterni e rapporti con il contesto urbano, qualità e grado di diffusione dei servizi. Si tiene altresì conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato cioè: tipologia, architettura, distribuzione, finiture, esposizione, nonché dello stato di conservazione in relazione all'età dell'edificio e alle condizioni dell'immobile.

Per quanto esposto nei precedenti paragrafi, si ritiene che per l'immobile in esame è verosimile ritenere che sussista una qualificata domanda ai fini residenziali; occorrerebbe pertanto ricavare, per l'applicazione del metodo sintetico e comparativo per confronto, i prezzi notori, in comune commercio, di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed appetibilità analoghe a quelle del bene da stimare. Il procedimento sintetico permette di formulare un giudizio estimativo dotato di sufficiente grado di attendibilità, non sussistono elementi preclusivi concettuali alla sua applicabilità, in ogni caso è necessaria la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali, non solo dell'immobile da stimare, ma anche di quelli dei quali si assume il prezzo di compravendita; è poi da rilevare come la determinazione pratica di una sufficiente scala prezzi comporti difficoltà, segnatamente sotto l'aspetto dell'omogeneità. Pertanto, il procedimento sintetico, così come delineato, non può esaurire il giudizio estimativo e, per quanto sopra, è chiaramente prefigurabile quantomeno la necessità di un'integrazione e di un completamento della suddetta metodologia. Si è adottato pertanto il procedimento per "parametri unitari" o, per "valori tipici". Questo procedimento si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il prezzo di mercato dell'unità di consistenza del bene rispetto ad un altro prezzo noto preso a campione, e, rappresentativo, in quel mercato, e, per la medesima epoca, del più frequente e probabile apprezzamento del mercato. Effettuata cioè un'estesa indagine di mercato di un valore unitario corrente, definibile statisticamente "medio", si procederà ad un'assimilazione economica comparativa, in termini incrementali e decrementali utilizzando un insieme di parametri formativi per la definizione concreta del "valore reale" del bene. Si perverrà, così operando, ad un coefficiente globale di riferimento, in termini economici, del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE:

Agenzia del Territorio – II Semestre 2023 – Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI – Provincia Napoli - Comune di Napoli - Tipologia

Arch. Marina De Falco

Via T. Tasso 169 - 80127 - Napoli - pec.arch.marina.defalco@gigapec.it

prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: residenziale - Fascia /zona Semi-Periferica /VIA CAMPEGNA, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA- Codice di zona: D30 (cfr. all. H).

Indagine di Mercato, circoscritta ad agenzie immobiliari operanti nella zona di pertinenza dell'immobile. relativa a vendite, a prezzi finali operanti nel 2023. (cfr. all. L)

L'immobile in esame pignorato nella sua intera consistenza consiste in un appartamento ubicato in Napoli con accesso dalla TRAVERSA I di via Divisione Siena n.5 ubicato al quinto piano di sette vani catastali; Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sezione CHI, foglio 28, particella 485 sub 65, categoria A/2, classe 5.

Essa ci ha condotto a stimare in un valore compreso tra € /mq. 1.600,00 ed €/mq. 2.400,00 - il più probabile valore unitario corrente di mercato di un immobile ideale di riferimento avente caratteristiche tipologiche, temporali ed architettoniche simili e condizioni definibili "medie", al quale quello in esame potrà essere utilmente comparato. Tale prezzo potrà essere ritoccato o modificato tenendo conto di incidenze sul prezzo che, per la zona, rappresentano fattori ritenuti rilevanti ed influenti. Si considerano dunque, una serie di coefficienti moltiplicativi e di parametri che, rappresentano e quantificano l'apprezzamento ed il deprezzamento del mercato per una specifica caratteristica dell'immobile.

coefficiente relativo **alle caratteristiche posizionali**, congloberemo in un unico coefficiente le caratteristiche posizionali buone, ed inclusive di: luminosità, soleggiamento, orientamento, prospicienza ed accesso, considerando inoltre che il fabbricato è posto in area centrale quindi limitrofa a tutti sevizi di prima necessità - attribuisco a tale coefficiente il valore di: $K_1 = 1,10$

- Si introduce un coefficiente di **quota** in immobili a destinazione abitativa il mercato esprime apprezzamenti piuttosto differenziati per unità immobiliari site in piani a

quota diversa rispetto al limite stradale. Considerando che l'unità immobiliare in esame trovasi al quinto piano con ascensore si pone: $K2 = 1,00$

La considerazione di un **coefficiente o parametro strutturale e di finitura** deriva dalla datazione remota dell'edificio, relativa ad un periodo di oltre 50 anni. Infatti malgrado non siano comparsi quadri macroscopici significativi di dissesto, di faticenza e di degrado delle componenti strutturali, sussistono indubbiamente implicazioni dirette di natura statico - strutturale e necessità di interventi puntuali e diffusi di ristrutturazione e di riqualificazione delle strutture e delle finiture. La finalità di diminuire l'obsolescenza tecnologica e funzionale in edifici (con cinquant'anni e più di vita utile), si traduce in un tendenziale aumento progressivo delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia carico del singolo proprietario, che del condominio per i componenti del fabbricato di uso e di proprietà comune. L'incidenza delle fenomenologie di degrado e di invecchiamento dei materiali cui è soggetto il singolo immobile possono essere tradotte economicamente in un coefficiente riduttivo pari a: $K3: 0.70$

-coefficiente relativo all' **impiantistica ed alla conformità alle attuali norme** di: a) prevenzione incendi negli edifici civili: (D.M. n.246 del 16.05.1987 e succ. modificazioni ed integrazioni) b) sicurezza degli impianti tecnici negli immobili ad uso abitativo, (impianto elettrico, impianto termico, impianto a gas) previste dal D. M. 37/08, si può adottare uncoefficiente pari a : $K4 = 0,98$

-coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato di manutenzione e conservazione: l'illuminazione naturale dell'alloggio è conforme alle esigenze abitative, l'alloggio sotto il profilo estetico presenta attualmente qualità delle rifiniture normale con: tinteggiature ed infissi con caratteri estetici ordinari, rivestimenti e pavimentazioni ordinarie, la dimensione dei vani è consona alle esigenze abitative, gli stessi sono disposti in maniera organica e funzionale; si assume quale parametro di riferimento il coefficiente $K5 = 1,00$

- L'insieme dei coefficienti, relativi ai diversi parametri applicabili all'appartamento di che trattasi: posizionale, quota, strutturale, impiantistico, funzionale dà luogo ad un coefficiente totale pari a :

$$K_{tot} = K^1 \times K^2 \times K^3 \times K^4 \times K^5 = 0,75$$

applicando il coefficiente totale di $K_{tot} = 0,75$ funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in causa rispetto ad un immobile ideale di confronto per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a:

€/mq.2.000,00 si ottiene il valore unitario dell'immobile in esame pari a: €. / mq. 1.500,00

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

La superficie netta dell'appartamento è pari a mq.114,71

La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 136,00 (sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali)

La superficie del balcone è pari a mq. 13,20

La superficie commerciale dell'immobile è pari mq. 139,96

(sup. dei vani principali ed accessori, comprensiva della sup. occupata dai muri interni e perimetrali e della sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive).

E' quindi possibile determinare il valore di mercato dell'appartamento indiviso che risulta pari a:

$$€. 1.500,00 \times \text{mq. } 139,96 = €. \mathbf{209.940,00}$$

Considerando infine che:

A tale valore di mercato inoltre viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata ed in particolare:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto

Eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata.

Eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possono sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione.

Eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità dell'immobile pignorato, si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 10% e quindi pari a €.20.994,00.

Pertanto il valore da porre a base d'asta è pari a:

Vba = €. 209.940,00 - €.20.994,00 – €. 2.822,21 = €.186.123,79

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

Come precisato l'immobile pignorato risulta di piena ed esclusiva proprietà dei sig.ri #.....# e #....# per la quota a ½ di piena proprietà ciascuno e consiste in un alloggio; l'immobile non risulta comodamente divisibile infatti una divisione è possibile a condizione che le opere per la formazione delle unità derivate siano minime e non comportino oneri aggiuntivi e quindi una conseguente perdita di valore che il bene conserverebbe rimanendo intero in quanto tali opere risulterebbero oltremodo onerose tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile e considerando la distribuzione dello stesso, inoltre, nel caso in esame, tenuto conto delle dimensioni contenute, delle caratteristiche organiche dell'immobile, e, considerando la distribuzione dello stesso, non è possibile vendere quest' unità separatamente, deve essere venduto come lotto unico; si è proceduto alla stima dell'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.

Attualmente il sig. #.....# risulta di stato libero (cfr. all. C certificato di stato libero) (cfr. all. C).

La sig.ra #.....# ha contratto matrimonio con il sig. #.....# nato ad Arzano (NA) il #.....# il a Napoli - in regime di separazione dei beni (cfr. all. C1 certificato di matrimonio)

Si allega certificato di residenza degli esecutati (cfr. all. I)

Alla luce di quanto emerge dalle documentazioni in atti e dalle operazioni peritali svolte si ritiene di aver esaurientemente espletato tutte le considerazioni ritenute utili a dare compita risposta al mandato conferitomi.

Rassegno pertanto il mandato ricevuto rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento, ringraziandoLa per la fiducia accordatami in fede mi firmo.

Il Consulente tecnico
arch. Marina de Falco