

TRIBUNALE di NAPOLI

V^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. SSA RUSSO MARIA LUDOVICA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 83/2020 R.G.E.

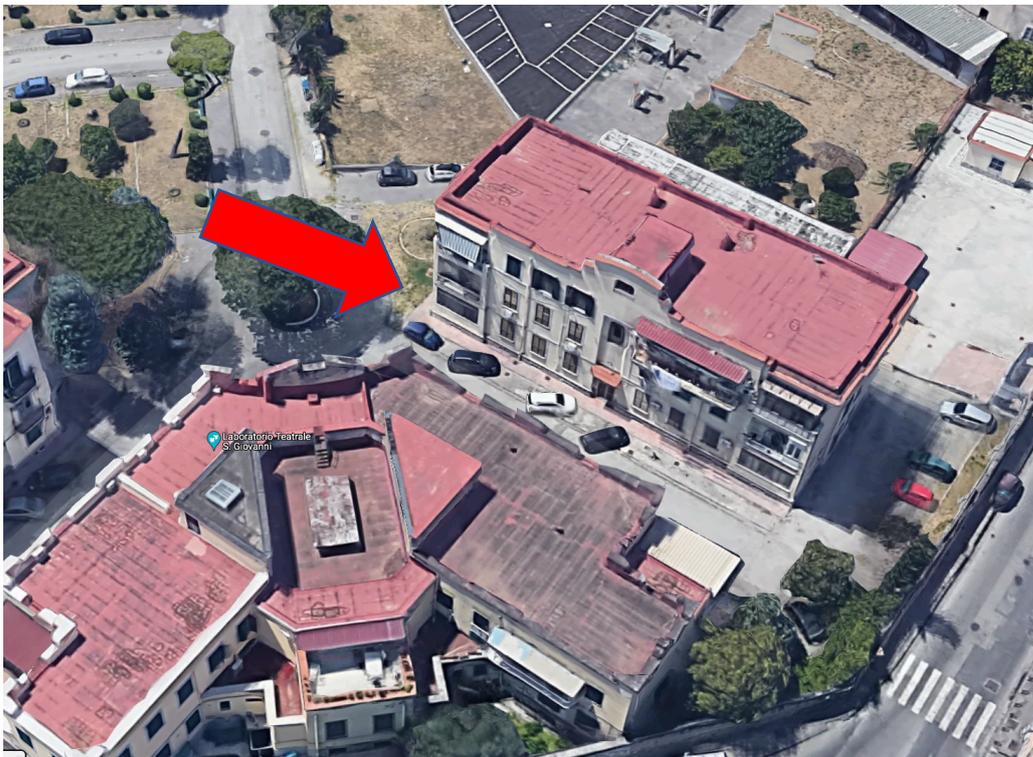
Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE spa UBI BANCA spa contro

CESPITE PIGNORATO SITO IN NAPOLI alla VIA FERRANTE

IMPARATO n° 181



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio



INDICE

Immobile Staggito: Alloggio sito in Napoli alla Via Ferrante Imparato n° 181 fabbricato 9 piano terra riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SGO al foglio 6 p.lla 71 sub 1;

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2 - 42
3.) CONCLUSIONI	pag. 42
4.) ALLEGATI	

PREMESSA.

In data 05/01/2022 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Russo

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

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

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

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

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

oppure:

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

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



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

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di un certificato notarile del Notaio §°§°§°§°§°, Notaio a Pavia del 31/01/2019.

Nel certificato si evince che il Notaio è risalito al primo atto stipulato in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Tale atto è riferito all'atto di compravendita per Notaio §ç§çç§§çç§ del 30/05/1984 rep. 33823.



Nei documenti visionati non vi è visura storica dell'alloggio staggito. Nel certificato notarile vi sono tutti i dati catastali dell'immobile pignorato.

Nei documenti telematici non si evince un certificato di matrimonio con annotazioni per i Sig.ri °§§°ç°ç°§°§ç°. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con annotazioni, dove si evince che quest'ultimi si sono sposati nel 1963 ed hanno scelto la comunione dei beni.

Nel certificato notarile del Notaio §°§°§°§°§° sono riportate le seguenti formalità:

- 1.)Iscrizione del 28/11/2007 ai nn. 90267/20531 a favore della Banco di Brescia San Paolo CAB con socio unico con sede in Brescia contro i Sig.ri §°°§ç°ç°°§§°ç°ç°°;
- 2.)Iscrizione del 16/02/2012 ai nn. 8544/1232 a favore della Banco di Brescia San Paolo CAB spa con sede in Brescia contro i Sig.ri §°°§ç°ç°°§§°ç°ç°°;
- 3.)Trascrizione del 06/12/2018 ai nn. 33231/25160 verbale di pignoramento a favore dell'UBI BANCA s.c.p.a. contro il Sig.ri §°°§ç°ç°°§§°ç°ç°° (solo per il bene sito in Napoli)

Lo scrivente fa notare all'Ill.mo Giudice che anche per quest'ultimo bene la banca avrebbe dovuto estendere il pignoramento anche alla moglie del Sig. §°°§ç°ç°°§§°ç°ç°° visto che alla data dell'acquisto



dell'immobile i coniugi erano sposati ed avevano la comunione dei beni così come appare dall'atto di compravendita.

Lo scrivente estendeva la ricerca ipotecata anche a nome della moglie Sig.ra §°°§ç°ç°°§§°ç°ç°°.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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 SOGEI.

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Con atto del Notaio §°§ç°ç°§§°ç°ç°del 30/05/1984 il Sig.r ***** acquistava l'immobile staggito in comunione dei beni.

E' stato pignorato dalla banca il bene solo al Sig. ***.**

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:

Immobilabile 1: Appartamento del Sig.r ***** il quale ha il diritto di ½ di proprietà del seguente immobile, l'altra metà è di proprietà della moglie:

Alloggio sito in Napoli oggi alla Via Ferrante Imperato n° 181 fabbricato 9 piano terra interno 13 riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. SGO al foglio 6 p.lla 71 sub 1; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento non è uguale alla quota riportata nell'atto di compravendita per Notaio §°§ç°ç°§§°ç°ç°del 1984 in quanto anche se l'atto è stato stipulato solo dal Sig. ***** , i coniugi erano già in comunione dei beni così come specifica il Notaio in detto atto, e per il diritto di famiglia dopo il 1975 l'immobile anche se acquistato da un solo coniuge rientra nella comunione.

I dati catastali, contenuti nell'atto di pignoramento del 2018, sono conformi all'immobile staggito, rispettivamente a quello desumibile dalla visura catastale attuale e storica. (andrebbe aggiunto anche il nome della moglie in quanto comproprietaria)

Immobilabile 1

I dati catastali e i confini del lotto sono:



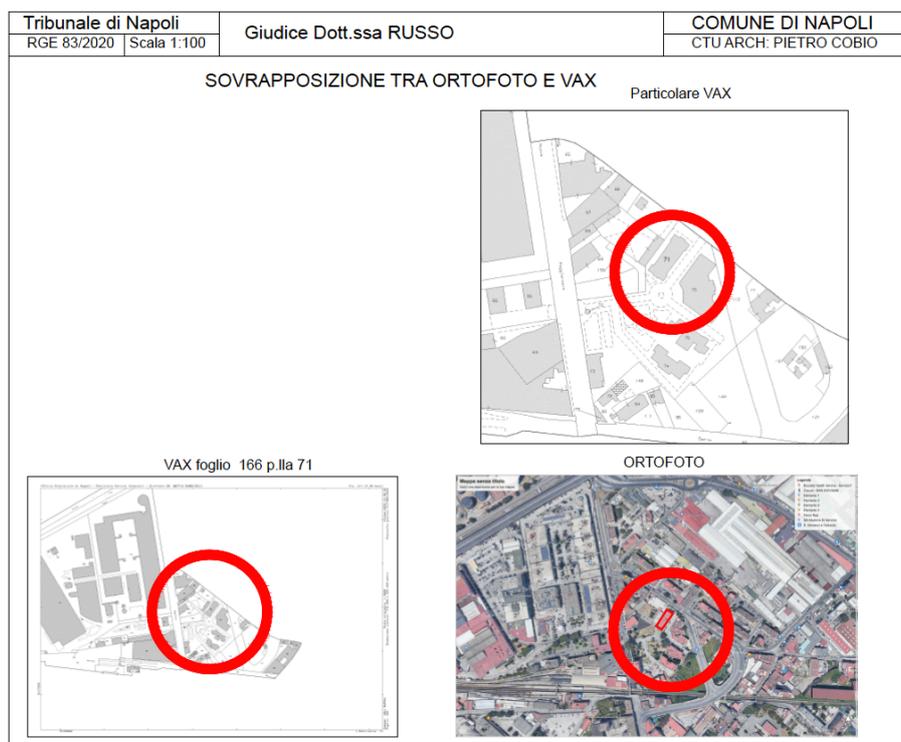
Alloggio posto al piano terra, esso è riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. SGO al foglio 6 p.lla 71 sub 1;

Si precisa che sulla mappa terreni (VAX) il fabbricato è riportato al foglio 166 p.lla 71.

Va precisato che nel Comune di Napoli la mappa fabbricati non corrisponde alla mappa terreni sia come foglio ed alcune volte anche come p.lla.

L'immobile staggito confina: a nord con unità immobiliare interno 14 e con vano scala, mentre a sud, est ed ovest con spazio condominiale circostante il fabbricato.

La cantinola annessa all'alloggio individuata con l'interno 12 confina a nord con corridoio d'accesso e cantinola interno 11, a sud ed a est con terrapieno e cortile condominiale mentre ad ovest con cantinola interno 1



Sovrapposizione tra la VAX e L'ORTOFOTO
(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Prima di entrare nella descrizione del bene staggito, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona dov'è ubicato il bene staggito.

Il Fabbricato dov'è situato l'immobile pignorato è posto nella zona periferica di Napoli è precisamente nella zona di Gianturco- San Giovanni (zona industriale). Uscendo dalla Tangenziale al Corso Malta e prendendo



la strada statale 162, uscendo al Centro direzionale, si incontra Via Emanuele Gianturco. Percorrendo tale strada per intero, si arriva all'incrocio con Via Galileo Ferraris. Girando sulla sinistra e percorrendo tutta la strada si arriva all'incrocio con Via delle Repubbliche Marinare e Via Ferrante Imperato. Girando sul lato destro, verso Via Imperato, dopo circa cento metri sul lato sinistro troviamo il civico 181 che è rappresentato da un parco recintato. Oltrepassata la sbarra d'ingresso, si accede internamente al parco ed in fondo a tale stradina sul lato sinistro vi è collocato il fabbricato 9. Entrando dal portone d'ingresso al piano rialzato, sul lato sinistro per chi sale è posto l'alloggio da peritare.

Prima di descrivere l'alloggio staggito, bisogna precisare che tale immobile è da anni abbandonato, anche se internamente è arredato ma non ci vive più nessuno.

Entrando dalla porta d'ingresso, troviamo un primo vano che funge da zona ingresso e da filtro tra la zona giorno rappresentata dalla cucina e la restante parte dell'alloggio che funge da zona notte con le tre stanze ed il bagno.

Durante l'accesso si è potuto verificare che l'ingresso, la cucina ed il bagno hanno subito negli ultimi tempi un lavoro di parziale messa in sicurezza del solaio. Infatti a causa del crollo dell'intradosso del solaio sovrastante l'alloggio, sono fuoriusciti i ferri dell'armatura del solaio. Successivamente veniva chiamata una ditta per la messa in sicurezza dei tre ambienti e quest'ultima provvedeva a posizionare dei pannelli di cartongesso sulla parte intradorsale del solaio. E' stato possibile verificare i travetti portanti del solaio mediante saggi invasivi autorizzati dall'Ill.mo Magistarto. Da tale ispezione, si è potuto verificare che i travetti sono stati oggetto di restauro, andando a ricostruire l'intera omogeneità del travetto relativamente alla



parte del calcestruzzo posto in adiacenza dell'armatura in ferro del travetto. Pertanto tali lavorazioni hanno interessato la ricostruzione dei travetti dal punto di vista statico, creando una omogeneità nei travetti. Sono state effettuate delle percussioni sui travetti ricostruiti al fine di verificare l'integrità e soprattutto i materiali utilizzati che appaiono conformi alla tipologia di lavorazione effettuata. Oggi i tre ambienti (ingresso, cucina e bagno) sono privi di ogni arredo. Va precisato che dopo la realizzazione dei tre saggi è stato ricostruito la parte di controsoffittatura ispezionata. Proseguendo lungo il corridoio, si nota che è stato realizzato un soppalco lungo tutto il corridoio al fine di utilizzarlo come ripostiglio.

Lungo il corridoio vi è sul lato sinistro la porta che dà alla prima stanza che funge da soggiorno.

Tra l'ingresso e il corridoio vi sono alcune mattonelle rialzate.

Tale vano ha affaccio tramite finestra sul cortile condominiale.

Proseguendo lungo il corridoio si arriva ad un piccolo spazio che consente di accedere a due ambienti: il primo ricavato dalla vecchia stanza infatti in passato e sulla planimetria catastale, vi era un unico vano poi separato in due ambienti. La stanza più grande con balcone oggi è destinata a stanza da letto mentre la nuova stanza oggi funge da ripostiglio.

Uscendo fuori al balcone posto nella stanza da letto, si nota la veranda, infatti l'intero balcone è stato chiuso con una veranda in alluminio anodizzato Tipo G9, creando così un altro vano chiuso (abuso). Tale veranda va demolita.

La stanzetta ha anch'essa affaccio sul cortile condominiale. Si nota in detto vano che parte dell'intonaco del muro divisorio con l'immobile sub 2 è crollato facendo fuoriuscire la muratura di tufo.



Terminato di visionare l'alloggio lo scrivente si è recato a visionare la cantinola annessa a quest'ultimo. Va precisato che verificando la scheda planimetrica relativa all'alloggio e alla cantinola, si nota una incongruità, infatti la cantinola riportata sulla scheda catastale non corrisponde a quella effettivamente in dotazione al Sig. ***** con il numero d'interno 12. Da un confronto visivo con la planimetria allegata all'atto di compravendita delle cantinole, la planimetria riportata sulla scheda catastale può essere quella indicata con il numero 8. Pertanto andrebbe fatto un DOCFA al fine di associare sulla scheda planimetrica la cantinola esatta.

Scendendo al piano seminterrato, e girando sul lato sinistro la cantinola con interno 12 è posta in fondo al corridoio, ad angolo del fabbricato.

Internamente vi sono vari suppellettili ormai abbandonati da anni. Va notato che l'intradosso del solaio che divide il piano cantinato con l'alloggio staggito è alquanto degradato e a breve si può avere qualche crollo così come accaduto per il solaio che divide il piano terra dal primo.

Nell'alloggio vi sono sia la caldaia che i termosifoni.

Non vi è APE e per produrla bisognerà spendere circa 500 €.

Gli impianti sono sotto traccia e non a norma.

Al fine di adeguare tali impianti ci vorrà una spesa di circa 3.0000 €

Lo scrivente fa presente che la planimetria catastale dovrà essere aggiornata, in quanto oltre ad avere creato un nuovo vano ed il soppalco va aggiornata anche per la cantinola. Tale aggiornamento va effettuato tramite DOCFA con un costo di circa 500 €.

Gli infissi interni sono in legno con bucatore mentre quelli esterni sono in alluminio G 9 con retroscudi anche in alluminio anodizzato.



L'altezza dell'alloggio misurata in cucina sotto al cartongesso è di 3,38 mt. Mentre quella nel corridoio dove troviamo il soppalco è di mt. 2,27.

L'intero fabbricato è costruito in muratura con solai gettati in opera del tipo SAP 30 (ogni travetto è posto ad un interasse di 30 cm.). Internamente troviamo solo abitazioni.

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso	5,63
2	Salone	19,21
3	Cucina	12,12
4	Stanza da letto	15,95



5	Ripostiglio	2,07
6	Bagno	8,20
7	Tramezzi	6,35
8	Corridoio	11,67
9	Muratura al 100 %	13,72
10	Muratura al. 50%	7,15
Totale superficie utile in cifra tonda		102,07

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella del balconcino.

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
Immobile 1	Alloggio	Lorda Copertura 82,05 mq.	102,07	1	0,8	81,65
	Balcone	Lorda Copertura 3,74 mq.	3,74	0,25	0,8	0,74
	Cantinola	Lorda Copertura 28,36 mq.	28,36	0,25	0,70	5,00
	Superficie Raggiagliata SR mq.					87,40

L'alloggio posto al piano terra isolato 9 interno 13 sub 1, oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. SGO foglio 6 p.lla 71 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 14; Categ. A/3

Classe 2.; Consist 4,5 vani .; Sup. Catastale 109 mq Rendita Euro 169,66

INDIRIZZO Via Ferrante Imparato 181



INTESTATO *****

(andrebbe aggiunto anche il nome della moglie in quanto comproprietaria)

La planimetria catastale è presente nella banca dati dell’Agenzia dell’Entrate, ma è riferita agli anni 1970 bisognerà quindi aggiornarla effettuando un DOCFA con un costo di 500 €, andando ad inserire il ripostiglio e l’effettivo cantinato.

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.

Lotto 1

L'alloggio posto al piano terra del fabbricato 9 interno 13 sub 1, oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. SGO foglio 6 p.lla 71 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 14; Categ. A/3

Classe 2.; Consist 4,5 vani .; Sup. Catastale 109 mq Rendita Euro 169,66

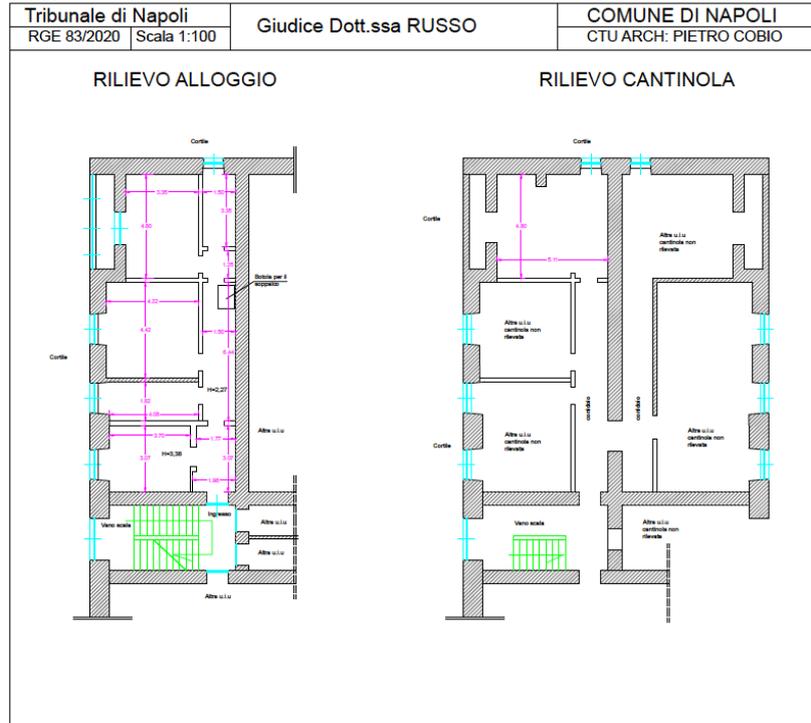
INDIRIZZO Via Ferrante Imparato 181

INTESTATO *****

Il bene staggito è intestato al Sig. *****

(andrebbe aggiunto anche il nome della moglie in quanto comproprietaria)





Rilievo alloggio

I dati contenuti nell'atto di pignoramento del 2018 e nella nota di trascrizione del pignoramento relativi all'immobile staggito corrispondono con quelli riportati nelle visure catastali allegate.

I dati del terreno oggi sono NCEU Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI sez.--- foglio 166 p.lla 71 sub

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.

LOTTO 1): Immobile pignorato al Sig.r ***** il quale ha il diritto di quota pari ad 1/2 di proprietà del seguente immobile Comune di Napoli sez. SGO foglio 6 p.lla 71 sub 1. L'altra metà è di proprietà della moglie. Va notato che l'immobile è stato pignorato per intero al Sig. *****. Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi ***** si sono sposati in data 1963 ed hanno scelto la comunione dei beni. Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli alla Via Ferrante Imparato n° 181 fabbricato 9 piano terra interno 13. Annesso all'alloggio vi è una cantinola individuata con l'interno 12.

L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio 166, p.lla 71. Entrati nell'androne del fabbricato e salendo la prima rampa sul lato sinistro si incontra l'alloggio staggito. Entrando in tale alloggio si nota subito che la zona ingresso, cucina e bagno hanno subito un crollo parziale dell'intradosso del solaio, facendo fuoriuscire l'armatura dei travetti. Oggi dopo un intervento di parziale messa in sicurezza hanno ricostruito i travetti del solaio ed hanno posto a chiusura del solaio dei pannelli in cartongesso. Sia la cucina che il bagno hanno affaccio internamente al cortile condominiale. Proseguendo lungo il corridoio si incontra la prima stanza servita come salone e subito dopo si trova un piccolo spazio che immette nella camera da letto e ad un ripostiglio. La camera da letto ha un piccolo



balcone chiuso con veranda. Tale veranda va eliminata. Al di sopra del corridoio è stato creato un soppalco che va demolito in quanto l'altezza del corridoio è inferiore ai 2,40 mt e pertanto non ha l'abitabilità.

L'altezza dell'alloggio è di 3,38 mt. misurata nella cucina sotto il cartongesso.

La cantinola individuata con l'interno 12 di proprietà dell'esecutato non corrisponde a quella riportata nella scheda planimetrica allegata all'alloggio staggito.

L'intero fabbricato è in muratura la sua costruzione risale agli anni 20 e 30. L'intero fabbricato ha destinazione residenziale. Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli il fabbricato è individuato come “ zona Ba “ Edilizia d'impianto ” Tavola 6 zonizzazione foglio 16.

Vincoli presenti Rispetto fascia Costiera 1000 mt; Area crisi rischio idraulico.

Il Sig.r ***** con atto di compravendita del Notaio § ° § ç ° ç ° § § ° ç ° ç ° acquistava in data 30/05/1984 rep. 33823 dalla _ ° ° _ ° ° _ ° ° _ l'alloggio oggi staggito.

La planimetria castale non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto sono stati fatti dei lavori interni e la cantinola non corrisponde a quella assegnata insieme all'alloggio. Andrà effettuato un DOCFA per aggiornare la planimetria con un costo di 500 €;

Valore di mercato dell'immobile è:

€ 99.106 (Euro Novantanovemilacentosei.inc.t.)



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Il bene staggito è pervenuto all' esecutato dai seguenti atti:

🚩 Con atto di compravendita del Notaio §°§ç°ç°§§°ç°ç° di Milano del 30/12/1981 rep. 56880 la §ç§çç§ç§ç acquistava detto immobile dalla :ç:çç:ç::ç:ç.

🚩 Con atto di compravendita del Notaio §°§ç°ç°§§°ç°ç° del 30/05/1984 rep. 33823 il Sig. ***** (in comunione dei beni)



acquistava dalla _ ° ° ° _ l'immobile oggi staggito; (cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

Va precisato che con quest'ultimo atto il Sig. *** acquistava da solo tale immobile anche se i coniugi §***§*§*§* erano in comunione dei beni.**

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

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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).

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



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 corrisponderci;
- 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.

Dagli atti di compravendita lo scrivente non ha potuto verificare nessuna informazione inerente la Licenza Edilizia del fabbricato. Visto che l'intero fabbricato era stato costruito con struttura portante in muratura di tufo con



solai gettati in opera, si può considerare che la data di costruzione sia tra gli anni '20 e '30. Per quanto riguarda la realizzazione del ripostiglio, questo può essere sanato con una CILA in sanatoria o tramite accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 con un costo di circa 2.500 €. Mentre il soppalco e la veranda, realizzata sul balcone, dovranno essere demoliti. Si considera un costo di circa 10.000 €.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza dei vani cucina- ingresso e bagno, inerenti al crollo parziale dell'intradosso del solaio, lo scrivente effettuando l'ispezione del solaio ha potuto riscontrare che detta lavorazione si stata effettuata a regola d'arte (inerente la ricostruzione dei travetti). Mentre per quanto riguarda le pignatte del solaio sono state spicconate al fine di evitare eventuali distacchi futuri.

Per quanto riguarda invece lo stato di degrado esistente tra il solaio dell'alloggio staggito e le cantinole sottostanti, lo scrivente non può quantizzare i costi per la ricostruzione dell'intradosso del solaio, in quanto bisognerebbe verificare l'integrità del solaio posto in proprietà aliene non rientranti in detta procedura.



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.).

L'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme al Custode alla procedura nella persona dell'Avv. ° ° ° ° °.

Internamente all'alloggio lo scrivente ed il custode hanno trovato il Sig.

°*°*°*°*°*°* figlio dell'esecutato. L'alloggio al momento non è abitato da nessuno ormai da diversi anni.

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) Diffformità 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) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per l'immobile pignorato non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull'immobile non vi sono vincoli storico-artistici.

Vi è il Vincolo inerente Area di crisi a rischio Idraulico.

Non vi è un vincolo di pericolosità elevata a frana.

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato è collocata nella zona del PRG nella zona Ba Edilizia d'Impianto

(cfr. ALLEGATO N.12.2, tot. Pag varie)

Non esistono usi civici per la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.

Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



Esiste sulla zona una delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile;

Al momento non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono oneri di natura condominiale, da quanto relazionatomi dall'Amministratore la quota mensile del condominio è pari a 59,08 €. Al momento non è stato effettuato ancora il conguaglio degli anni 2020-2021 e le quote dell'acqua, pertanto l'amministratore non si può esprimere su tali dati.

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Mentre vi sono oneri e/o vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Per l'immobile staggito esiste la seguente formalità inerente le:

- 1.)Iscrizione del 28/11/2007 ai nn. 90267/20531;
- 2.)Iscrizione del 16/02/2012 ai nn. 8544/1232;
- 3.)Trascrizione del 06/12/2018 ai nn. 33231/25160 verbale di pignoramento.

Per una maggiore chiarezza espositiva lo scrivente di seguito elencherà le formalità che lo scrivente ha trovato per il Sig. *****. Infine lo scrivente effettuava anche una verifica con i dati catastali dell'immobile staggito. Visto che l'immobile è di proprietà anche della moglie lo scrivente ha effettuato una verifica anche a nome di quest'ultima.



A nome del Sig. ***** esistono le seguenti formalità:

- 1.)Trascrizione del 19/06/1984 ai nn. 14511/11440 Compravendita;
- 2.)Iscrizione del 21/02/2012 ai nn. 4320/528 Concessione a garanzia di mutuo;
- 3.)Trascrizione del 06/12/2018 ai nn. 33231/25160 Verbale di pignoramento.

Facendo anche una verifica con i dati catastali Comune di Napoli sez. SGO foglio 6 p.lla 71 sub 1, si hanno le seguenti formalità:

- 4.)Iscrizione del 21/02/2012 ai nn. 4320/528 Concessione a garanzia di mutuo;
- 5.) Trascrizione del 30/10/2013 ai nn. 30666/22745 Delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile;
- 6.)Trascrizione del 06/12/2018 ai nn. 33231/25160 Verbale di pignoramento

A nome della Sig.ra çéçéçéçéçéçé esistono le seguenti formalità:

- 7.)Iscrizione del 21/02/2012 ai nn. 4320/528 Concessione a garanzia di mutuo;

Difformità catastali

La planimetria esistente nella banca dati dell’Agenzia dell’Entrate è vecchia, infatti risale al 1970. Oggi internamente all’alloggio sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione e pertanto la planimetria va aggiornata con un DOCFA inoltre la cantinola riportata sulla scheda planimetrica non corrisponde a quella effettiva. (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie)



Va precisato che qualora si effettui il Docfa la cantinola verrà separata dalla scheda planimetrica catastale ed entrambi i beni (alloggio e cantinola) avranno nuovi sub.

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.

Il bene derivante da pignoramento è sito nel Comune di Napoli e su detta area non ci sono vincoli Demaniali.

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.

Per il bene staggito non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

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.

L'alloggio di proprietà del Sig. ***** e di sua moglie, al momento non è abitato da nessuno ed appare abbandonato da anni. Non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso.

Non esistono oneri di natura condominiale, da quanto relazionatomi dall'Amministratore la quota mensile del condominio è pari a 59,08 €. Al momento non è stato effettuato ancora il conguaglio degli anni 2020-2021 e le quote dell'acqua e pertanto l'amministratore non si può esprimere su tali dati.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando **in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);



- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio applicando i seguenti coefficienti:

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Immobile Unico = Alloggio



N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso	5,63
2	Salone	19,21
3	Cucina	12,12
4	Stanza da letto	15,95
5	Ripostiglio	2,07
6	Bagno	8,20
7	Tramezzi	6,35
8	Corridoio	11,67
9	Muratura al 100 %	13,72
10	Muratura al. 50%	7,15
Totale superficie utile in cifra tonda		102,07

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella del balconcino (cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Immobile Unico	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 82,05 mq.	102,07	1	0,8	81,65
	Balcone	Lorda Copertura 3,74 mq.	3,74	0,25	0,8	0,74
	Cantinola	Lorda Copertura 28,36 mq.	28,36	0,25	0,70	5,00
Superficie Raggiagliata SR mq.					87,40	



Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio. L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Napoli in cui sono ubicati i beni di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.10, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:



Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale					
Alloggi Napoli					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. I sem 2021	Napoli E 43	880	1350	2,6	3,9
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	1134	2375	2,16	13,33
Media Aritmetica tra i 4 valori		-----		-----	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.434 €/mq		5,49 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.10 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI					
Dicembre 2019					
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
Progetto Casa	Corso 4 Novembre Napoli	170.000		75	2267
Progetto Casa	Via L. Volpicella Napoli	59.000		50	1180
Progetto Casa	Via L. LAnza Napoli	190.000		80	2375
Progetto Casa	Via Fgurelle Napoli	160.000		115	1391
Progetto Casa	Via F. Giordano Napoli	119.000		85	1400



TECNORETE	Via L. Lanza Napoli	125.000		75	1666
TECNORETE	Via Repubbliche Marinare Napoli	135.000		80	1687
TECNORETE	Corso Buoizzi Napoli	85.000		55	1545
Progetto Casa	Via F. Imparato	160.000		141	1134
AFFITTO					
So.Ge.IM	Via P. Bottegelle Napoli		700	115	6,08
Progetto Casa	Corso San Giovanni a Teducio Napoli		270	125	2,16
Grimaldi	Via Stadera Napoli		600	81	6,84
Benvenuta Casa	Via luigi Martucci Napoli		550	75	7,33
IGI	Corso Armando Lucci		600	55	10,90
W	Via Taddeo Sessa Napoli		600	45	13,33

Alloggio

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:



Lotto Unico = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. SGO al foglio 6 p.lla 71 sub 1, valore medio di mercato euro 1.434 €/mq.
di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 87,40	euro. 1.434 €/mq	Euro 125.331

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto Unico: Alloggio € 125.331

(Euro Centoventicinquemilatrecentotrentunoc.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 5,49 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della



Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **5,49 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 87,40 x 5,49 = Euro 480

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 480 x 12 = Euro 5.760

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,2%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 22% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:



$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 5.760 \times 22\% = \text{Euro } 1.267$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (5.760 - 1.267) = \text{Euro } 4.493$$

$i = 0,032$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 4.493 / 0,032 = \text{Euro } 140.406$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 140.406

(Euro Centoquarantamilaquattrocentoseiinc.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Alloggio

(Valore stima sintetica comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 =

$$(125.331 + 140.406) : 2$$

Valore medio = Euro 265.737 : 2 = Euro 132.868

(Euro Duecentotrentatremilacentotrentasette)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	3.000



Attestazione energetica	500
Costi Cila in SANATORIA	2.500
Demolizione veranda e soppalco	10.000
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	16.500

Va precisato che tale importo di € 16.500 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella= 12,41 %

Per quanto riguarda il solaio posto tra il piano cantinato ed il piano terra, lo scrivente non ha potuto stimare i costi necessari al fine di ridare le caratteristiche strutturali ed architettoniche evitando così crolli futuri .

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	10,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	12,41
3	Stato d'uso e di manutenzione	3,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		25,41

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 25,41 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
----------------------	---------------------------	-----------------------------



Euro 132.868**25,41 %****Euro 99.106**

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 99.106 (Euro Novantanovemilacentosei.inc.t.)

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.

L'immobile staggito è stato pignorato per l'intera quota al Sig.r ***** anche se in realtà quest'ultimo ha una quota di ½ di tale immobile.

L'alloggio non è comodamente divisibile per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche non consentono tale frazionamento.

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**.

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio con annotazioni, per il Sig. ***** e sua moglie dove risulta che i coniugi hanno la comunione dei beni.

(cfr. ALLEGATO N.9 tot. Pag varie)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 04/04/2022

L'Esperto Stimatore
(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome del Sig.r
***** e con i dati catastali dei bene
staggito;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;



ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico degli alloggi;

ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N.9: Sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato
dei luoghi

ALLEGATO N. 10: Grafici fabbricato;

ALLEGATO N. 11: Risposta Amministratore

ALLEGATO N. 12: Certificati anagrafici

ALLEGATO N. 13: Quotazioni O.M.I. e quotazioni agenzie

Immobiliari

Napoli, 04/04/2022

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

