

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 360/2019 R.G.E.

G. E. Dott. Alessandro Auletta

FISSAZIONE DELL'UDIENZA ex ART. 569 C.P.C.:

05/10/2021 ora di rito

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Tullio Pannella

CREDITORE PROCEDENTE:

ISEO SPV S.r.l., società unipersonale con sede in Conegliano
rappresentata dal suo procuratore DoValue S.p.A. (già DoBank S.p.A.)

DEBITORI ESECUTATI:

OMISSIS, nato a il

OMISSIS, nata a il

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento e di un box auto

in Mugnano di Napoli via Ferdinando Magellano n. 8

NCEU foglio 1 particella 1798 sub 88 e sub 61

Prezzo base € 53.000,00

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE

Via Salzano 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati	3
Premessa	4
CONTROLLO PRELIMINARE:.....	5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	11
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	24
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	30
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	33
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	35
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	35
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	36
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	37
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	41
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.	41

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso esperto stimatore
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- Allegato n. 5** – Tabelle millesimali
- Allegato n. 6** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCT f.1 p.la 1798
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica Mugnano di Napoli NCT f.1 p.la 33
- Allegato n. 9** – Comunicazione UPT Napoli
- Allegato n. 10** – Visure catastali storiche Mugnano di Napoli NCEU f.1 p.la 1798 sub 61e sub 88
- Allegato n. 11** – Planimetrie catastali Mugnano di Napoli NCEU f.1 p.la 1798 sub 61e sub 88
- Allegato n. 12** – Atto di compravendita per notar Elda Romano del 29/05/2006 con nota di trascrizione del 07/06/2006 nn. 41762/21299
- Allegato n. 13** – Nota di trascrizione del 12/07/2004 nn. 34628/24590
- Allegato n. 14** – Nota di trascrizione del 05/01/2001 nn. 491/394
- Allegato n. 15** – Nota di trascrizione del 24/06/1983 nn. 11376/9689
- Allegato n. 16** – Nota di trascrizione successione OMISSIS del 22/02/1982 ai nn. 4881/4136
- Allegato n. 17** – Nota di trascrizione successione OMISSIS del 02/11/2002 ai nn. 45792/34851
- Allegato n. 18** – Nota di trascrizione sentenza del 30/12/1997 nn. 39665/30450
- Allegato n. 19** – Nota di trascrizione rettifica sentenza del 08/11/2000 nn. 35585/25239
- Allegato n. 20** – Atto per Notar Spena Angelo del 07/04/1955
- Allegato n. 21** – Estratto di matrimonio OMISSIS
- Allegato n. 22** – Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico
- Allegato n. 23** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 24** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 25** – Ispezione ipotecaria sui beni immobili in Mugnano di Napoli distinti nel NCEU f.1 p.la 1798 sub 37, sub 61e sub 88
- Allegato n. 26** – Iscrizione di ipoteca volontaria del 07/06/2006 ai nn. 41763/15144
- Allegato n. 27** – Certificato Usi Civici
- Allegato n. 28** – Schede comparabili
- Allegato n. 29** – Certificato di residenza storici dei debitori esecutati
- Allegato n. 31** – Estratto di matrimonio dei debitori esecutati
- Allegato n. 32** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 33** – Dati fiscali creditore precedente

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. al n. 814, avente domicilio professionale in Via Salzano n. 7 - Marcianise (CE), con decreto del 25/02/2020 veniva nominato Esperto dal G. E. dott. Alessandro Auletta dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 26/02/2020 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti 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.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti

sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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 rapporto 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di CONTROLLO DOCUMENTAZIONE, in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione –sia nella denominazione del file dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC –di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" –NO ATTI AL G.E., nel caso di esito positivo del controllo;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" –SI ATTI AL G.E., nel caso di esito negativo del controllo;

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopraindicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE–SI ATTI AL G.E. dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato: l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.)".

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad una sentenza di acquisto per

usucapione trascritta in data antecedente (30/12/1991) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (01/08/2019);

- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;

- in terzo luogo, che agli atti **non è presente il certificato di stato civile degli esecutati**. Lo scrivente esperto, pertanto, ha provveduto a richiedere i detti certificati e, verificando l'esistenza di rapporto di coniugio, ha allegato alla presente relazione l'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Marano di Napoli, dove è stato celebrato; è emerso che i debitori esecutati sono coniugati in regime di separazione dei beni (nel merito è opportuno correggere l'erronea indicazione riportata nel modulo di controllo della documentazione, a firma dello scrivente esperto, dove era stato indicato il regime di comunione legale dei debitori).

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 06/08/2019) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 03/09/2019), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento "*appartamento al piano terra censito in Mugnano di Napoli f.1 p.lla 1798 sub 88, cat. A/2, cl.3, vani 4; box auto al piano seminterrato censito in Mugnano di Napoli f.1 p.lla 1798 sub 61, cat. C/6, cl.1, mq 17*".

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

Il bene è pervenuto ai debitori esecutati, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati, con consegna dell'atto nelle mani di OMISSIS, in data 02/07/2019.

In data 09/05/2020 è stata registrata la costituzione ex art. 111 c. p.c.di ISEO SPV Srl – per essa doValue Spa (già doBank Spa), società che ha fatto propri e ha confermato tutti gli atti, scritti difensivi, richieste, documenti, titoli esecutivi ed atti di esecuzione già proposti e prodotti dalla cedente UBI Banca Spa (già Banca 24-7 Spa).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il primo accesso veniva inizialmente fissato in data 19 marzo 2020 alle ore 15.30; tuttavia la sopraggiunta emergenza COVID 19 non consentiva l'espletamento dello stesso. In data 11 giugno 2020 il C.G., dott. Tullio Pannella segnalava che l'unità costituiva l'abitazione principale dei debitori, ragion per cui veniva eseguito unicamente l'accesso del custode per il compimento degli atti conservativi, essendo sospesa la stima. A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 128/2021, con la quale si dichiarava la illegittimità dell'art. 13, comma 14, del D.L. 31.12.2020. N. 183 convertito con modificazioni nella Legge 26.2.2021 n. 21, l'esperto stimatore riprendeva le attività, fissando un nuovo accesso presso il cespite pignorato in data 14 luglio 2021 alle ore 10:00. Al giorno ed all'ora concordati, l'Esperto stimatore rinveniva sui luoghi la debitrice esecutata, che consentiva il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1_Verbale di primo accesso dell'esperto stimatore].

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 superficaria; 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:

a) 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.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

•nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima,

dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

•nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.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.

Trattasi del pignoramento della **piena ed intera proprietà** di un appartamento al piano rialzato e di un box auto al piano seminterrato, in Mugnano di Napoli, via Ferdinando Magellano n.8, Condominio P.co La Palma.

Il diritto reale pignorato è **correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità dei debitori esecutati per aver acquisito lo stesso in piena proprietà a seguito di atto di compravendita per Notar Elda Romano del 29/05/2006 trascritto il 07/06/2006 ai nn. 41762/21299.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- appartamento al piano terra censito in Mugnano di Napoli **f.1 p.lla 1798 sub 88**, cat. A/2, cl.3, vani 4; b
- box auto al piano seminterrato censito in Mugnano di Napoli **f.1 p.lla 1798 sub 61**, cat. C/6, cl.1, mq 17.

Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

L'appartamento sub 88 confina con:

- scala comune sub 33 ad est;
- viale sub 32 a e a sud;
- appartamento sub 87 a nord.

Il box auto sub 61 confina con:

- corsia comune sub 35 a nord;
- rampa comune ad est;
- terrapieno a sud;
- box auto sub 60 ad est.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del bene [**cfr. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 - Ortofoto

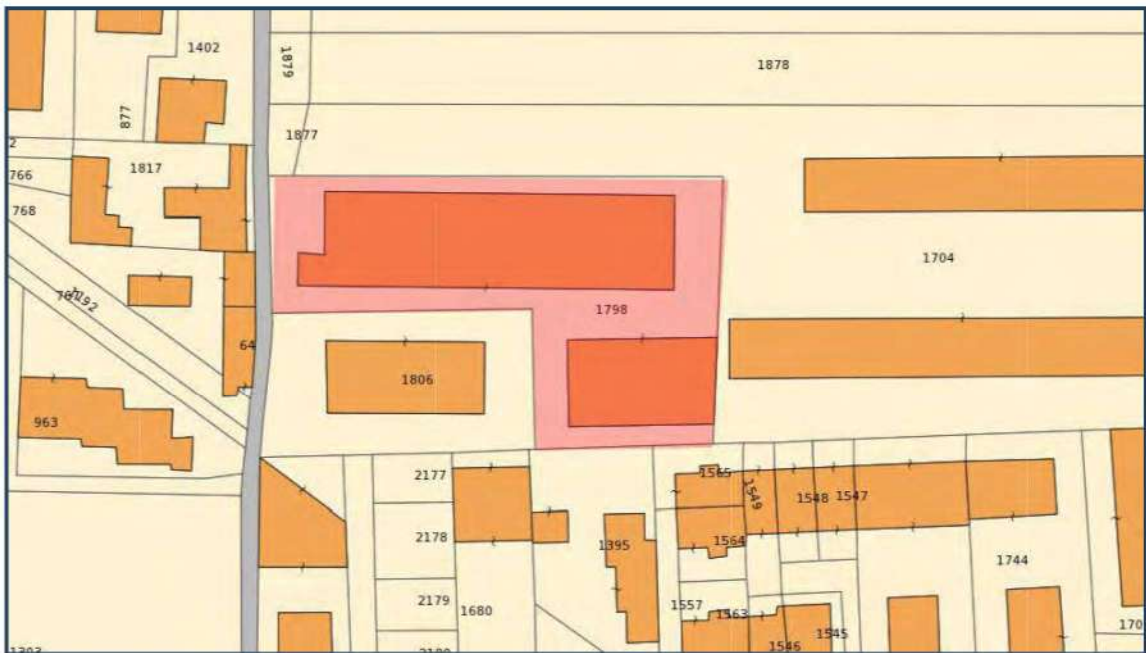


Figura n. 2 - Estratto mappa catastale

Segue la sovrapposizione delle mappe.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano rialzato ed un box auto al piano seminterrato, facenti parte del condomino "Parco la Palma" in Mugnano di Napoli (NA) via F. Magellano n.8, scala B, interno B2 (l'appartamento), interno S26 (la cantinola)

Il condominio si compone di tre fabbricati, ciascuno distinto da una specifica scala; la scala A e la scala B afferiscono a due fabbricati giuntati, posti in linea e aventi sviluppo ovest-est; la scala C, invece, inerisce un fabbricato indipendente dai precedenti, posto di fronte al fabbricato B.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è individuato dalla scala B; l'ingresso allo stabile è il secondo a sinistra per il visitatore che accede dal cancello pedonale ubicato lungo la strada.

Ciascun fabbricato è dotato di rampa autonoma di accesso ai box auto interrati; la rampa carrabile del fabbricato B è posizionata in adiacenza al confine est del lotto; il box pertinenziale all'abitazione è il primo a sinistra per i veicoli che accedono al piano seminterrato, ovvero l'ultimo a destra per il pedone che percorre la corsia di manovra in direzione ovest/est.

L'appartamento è il primo a sinistra per il visitatore che giunge nell'atrio scala; si compone di un soggiorno/cucina, due camere da letto ed un wc, oltre al disimpegno. Fruisce di un ampio terrazzo a sud. Il box auto ha forma rettangolare ed è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[Allegato n. 3_Rilievo fotografico]**.



Fotografia n. 1 _ Ingresso al Parco La Palma



Fotografia n. 2 _ Viale interno attraverso il quale è possibile accedere alle abitazioni presenti nel Parco



Fotografia n. 3 _ Prospetto del fabbricato B



Fotografia n. 4 _ Ingresso al fabbricato B



Fotografia n. 5 _ Terrazzo di pertinenza del LOTTO UNICO



Fotografia n. 6 _ Terrazzo di pertinenza del LOTTO UNICO



**Fotografia n. 7 _ Ingresso all'appartamento
dalla scala comune**



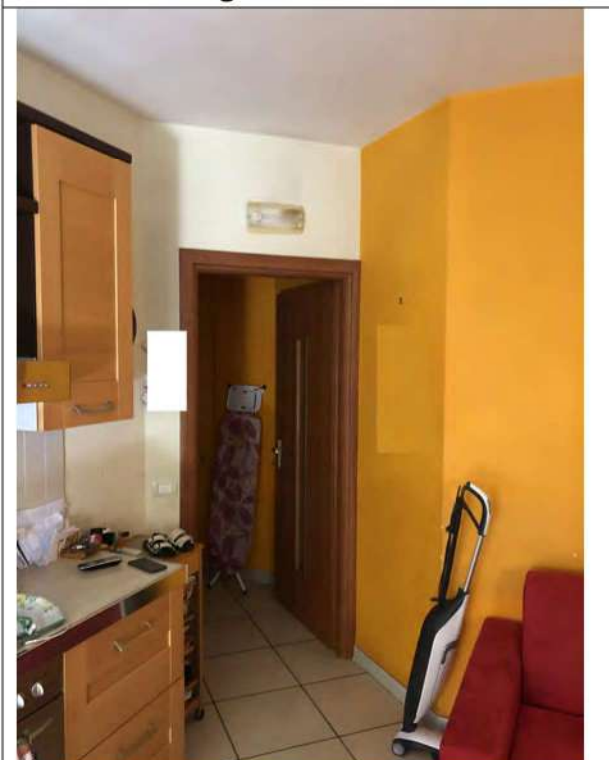
Fotografia n. 8 _ Ingresso al soggiorno



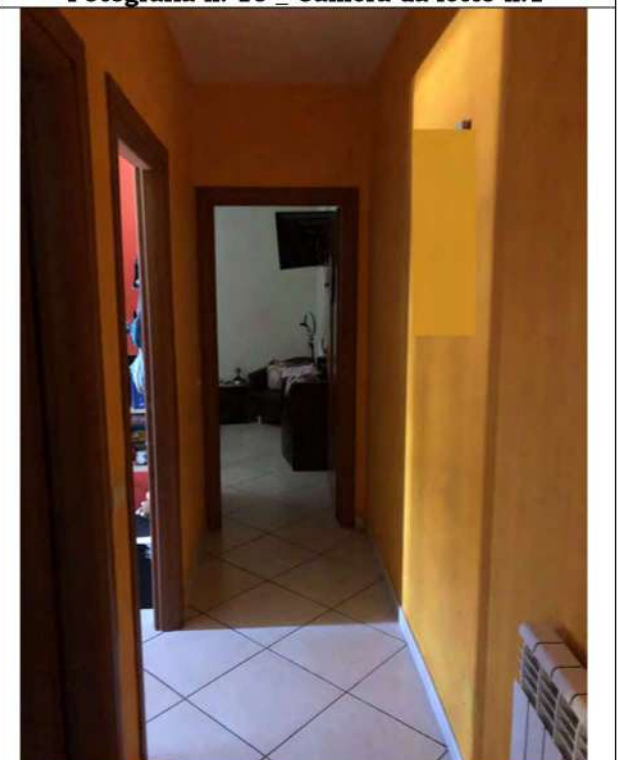
Fotografia n. 9 _ Cucina



Fotografia n. 10 _ Camera da letto n.1



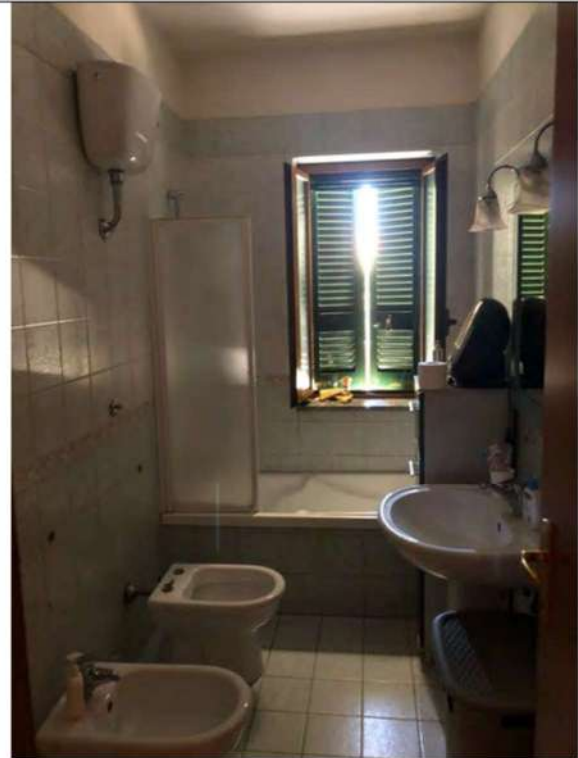
Fotografia n. 11 _ Collegamento al disimpegno



Fotografia n. 12 _ Disimpegno



Fotografia n. 13 _ Camera da letto n.2



Fotografia n. 14 _ wc



Fotografia n. 15 _ Box auto al piano seminterrato



Fotografia n. 16 _ Corsia antistante il box auto al piano seminterrato

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato a nord/est del centro di Mugnano di Napoli, distante circa 700 metri dalla sede del municipio. Nei pressi del parco residenziale di cui sono parte i cespiti pignorati sono presenti farmacie, scuole, nonché beni e servizi di prima necessità; proprio lungo la strada in cui il LOTTO UNICO ricade, ad una distanza di circa 150 metri, è ubicata una scuola elementare.

La strada ove è ubicato il LOTTO UNICO, denominata via Ferdinando Magellano, si diparte da via Cristoforo Colombo per svilupparsi verso nord e collegarsi con via

della Resistenza, strada che permette di giungere in maniera rapida alla Strada Provinciale 1. In virtù di detto collegamento è possibile spostarsi agevolmente a nord/ovest verso Villaricca e Giugliano in Campania, e a sud/est verso Napoli.

Il contesto urbano appare piuttosto degradato, in particolare si rileva la disconnessione del manto stradale (caratteristica anche del viale interno al parco) e la penuria di parcheggi. La vocazione della zona è principalmente residenziale, infatti si rilevano diversi complessi residenziali, sia costituiti da edifici pluripiano sia da villette a schiera.

PARTI COMUNI

In base all'elenco subalterni e all'elaborato planimetrico [**Allegato n. 4 Elenco subalterni ed elaborato planimetrico**] costituiscono beni comuni non censibili all'appartamento e al box auto, il viale di ingresso (sub 1 e sub 32), la scala del fabbricato B (sub 33), la corsia di manovra al piano interrato sub 35.

Tuttavia, nell'atto di acquisto in capo ai debitori eseguiti, per notar Elda Romano del 29/05/2006, si specifica che: *"l'area esterna identificata con i subb 1 e 32 è di proprietà esclusiva della società dante causa dei venditori"*. La dichiarazione, in evidente contrasto con gli atti catastali, implica che l'ingresso al LOTTO UNICO può avvenire solo attraverso il passaggio su un'area di proprietà di terzi, configurando il compendio come lotto intercluso.

I millesimi di proprietà relativi all'appartamento sono i seguenti [**Allegato n. 5 Tabelle millesimali**]:

Millesimi generali: 14,34

Millesimi scala: 31,39

Millesimi ascensore: 31,97

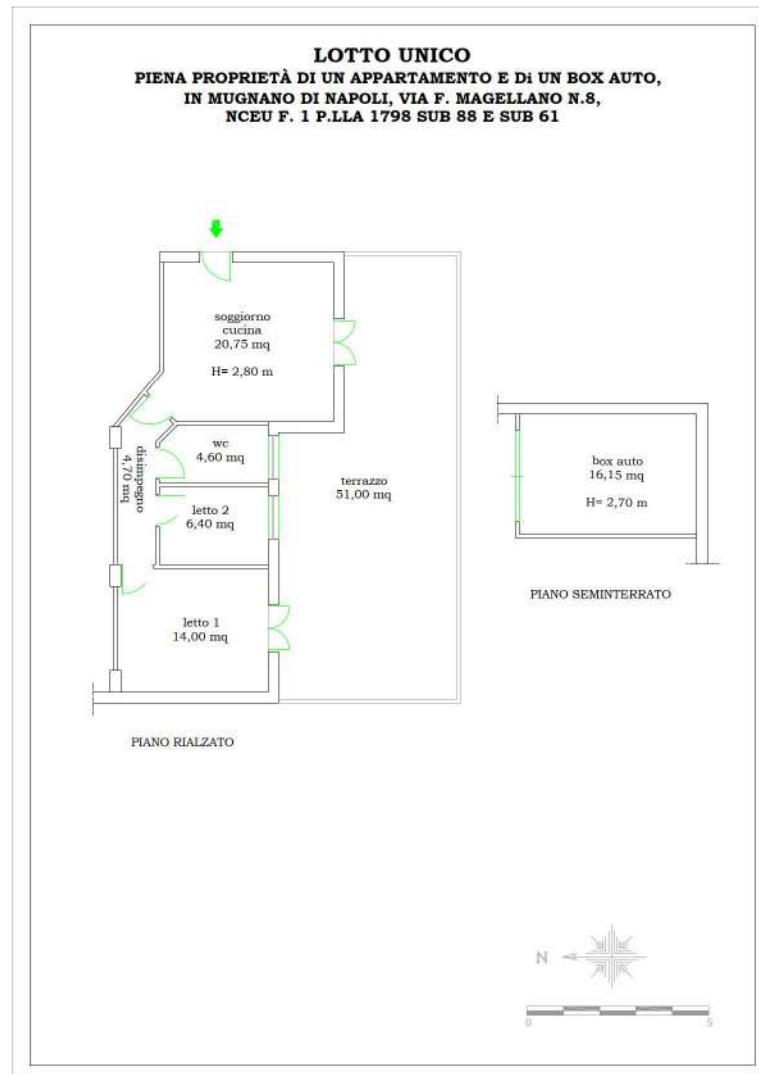
I millesimi di proprietà relativi al box sono i seguenti: 10,92

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

L'appartamento al piano rialzato è costituito da un soggiorno/cucina, una camera da letto, un wc, oltre al disimpegno e ad un ampio terrazzo. L'altezza interna dei vani è pari a 2,80 ml.

Il box auto è ubicato al piano interrato, ha superficie pari a 16,15 mq e altezza interna pari a 2,70 ml.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 6_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICIE PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed

* mansarda		altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	***Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

Seguono calcolazioni:

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno/cucina	20,75
Camera da letto n.1	14,00
Camera da letto n .2	6,40
Disimpegno	4,70
Wc	4,60
Tot.	50,45

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	50,45	100	50,45
Pareti divisorie	1,50	100	1,50
Pareti perimetrali	8,00	50	4,00
Terrazzo	51,00	****	11,35
Box auto	16,15	45	7,27
Tot.			74,57

ESPOSIZIONE

I confini nord, est ed ovest dell'appartamento sono ciechi; tutti i vani sono esposti a sud, sul terrazzo esclusivo.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti condizioni manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere.

Il fabbricato di cui lo stesso è parte è realizzato in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica, analogamente al rivestimento del bagno e della cucina; la pavimentazione del balcone è in ceramica antigeliva. Le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è blindato; gli infissi esterni sono in alluminio, gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in ferro. Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate e non presentano alcuna alterazione, a differenza delle pareti esterne, che invece mostrano locali segni di ammaloramento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas collegata a radiatori a parete; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08), per l'adeguamento a norma dello stesso è necessaria una spesa di **€ 2.000,00**.

Il box auto al piano interrato è pavimentato con calcestruzzo industriale; le pareti sono intonacate; è dotato di impianto elettrico; è delimitato da saracinesca metallica avvolgibile.

IATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad € 300,00.

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 atti del Catasto).

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

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

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'appartamento facente parte del LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente:

Comune di Mugnano di Napoli **NCEU Foglio 1 p.lla 1798 sub 88**, Via Ferdinando Magellano n.8, piano T, scala B, edificio B, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 72 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, RC € 340,86.

I dati sono tali a seguito di variazione del classamento del 18/11/2005 protocollo n. NA0728056 in atti dal 18/11/2005.

Alla data del 07/07/2005 l'appartamento era così identificato:

Comune di Mugnano di Napoli **NCEU Foglio 1 p.lla 1798 sub 88**, Via Ferdinando Magellano n.8, piano T, scala B, edificio B, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, RC € 234,99.

La variazione è stata registrata a seguito di opere di divisione e ristrutturazione del 07/07/2005 protocollo n. NA0465407 in atti dal 07/07/2005 (n. 92697.1/2005).

Alla data del 21/04/2004 l'unità immobiliare era così identificata:

Comune di Mugnano di Napoli **NCEU Foglio 1 p.lla 1798 sub 37**, Via Ferdinando Magellano n.8, piano T, interno 1, scala B, edificio B, cat. C/2, classe 2, consistenza 103 mq, RC € 420,24.

I predetti dati catastali sono variati il 21/04/2004 protocollo n. NA0208444 in atti dal 21/04/2004, per "unità afferenti edificate su area urbana".

Alla data del 01/03/2004 era infatti esistente unicamente la seguente unità immobiliare:

Comune di Mugnano di Napoli **NCEU Foglio 1 p.lla 1798 sub 31**, Via Ferdinando Magellano snc, area urbana, consistenza 1586 mq.

Il box auto facente parte del LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente:

Comune di Mugnano di Napoli **NCEU Foglio 1 p.lla 1798 sub 61**, Via Ferdinando Magellano snc, piano S1, scala B, edificio B, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, RC € 58,82.

I dati catastali sono rimasti invariati dal 21/04/2004, allorquando sono state identificate le "unità afferenti edificate su area urbana", in quanto, come precedentemente descritto, alla data del 01/03/2004 era presente la seguente area urbana: Comune di Mugnano di Napoli **NCEU Foglio 1 p.lla 1798 sub 31**, Via Ferdinando Magellano snc, consistenza 1586 mq.

Il fabbricato è stato edificato sul terreno identificato dalla particella 1798, ente urbano avente superficie 2441 mq, che con Tipo mappale del 03/03/2004 protocollo n. NA0031819 in atti dal 03/03/2004, ha ricompreso la p.lla 59 [cfr. **allegato n.7_Visura catastale storica terreno f. 1 p.lla 1798**]. La p.lla 59 coincideva con un fabbricato rurale avente superficie di 133 mq, tale dall'impianto meccanografico [cfr. **allegato n.8_Visura catastale storica terreno f. 1 p.lla 33**]. Il terreno p.lla 1798, seminativo arborato di classe 1, avente superficie pari a 2308 mq, R.D. € 55,43, R.A. 25,03, è stato frazionato dalla più ampia p.lla 1705 in data

28/11/2002 protocollo n. 655455 in atti dal 28/11/2002 (n. 6027.1/2002), generando oltre alla p.lla 1798, anche la p.lla 1799, come si evince dall'immagine in basso.

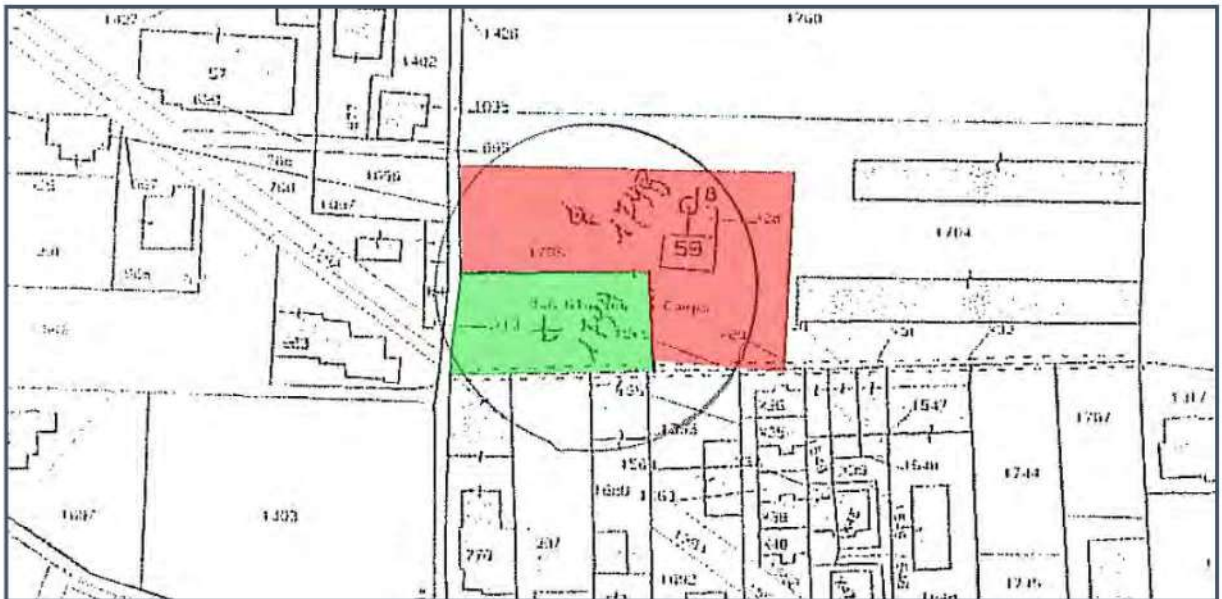


Figura n. 4 – Frazionamento del 28/11/2002

Il terreno p.lla 1705, seminativo arborato di classe 1, avente superficie pari a 3317 mq, R.D. € 79,66, R.A. 35,97, è stato frazionato dalla più ampia p.lla 96 in data 02/02/1996 protocollo n. 212942 in atti dal 04/04/2002 (n. 2360.1/1996), generando oltre la p.lla 1705, anche la p.lla 1704, come si evince dall'immagine in basso.

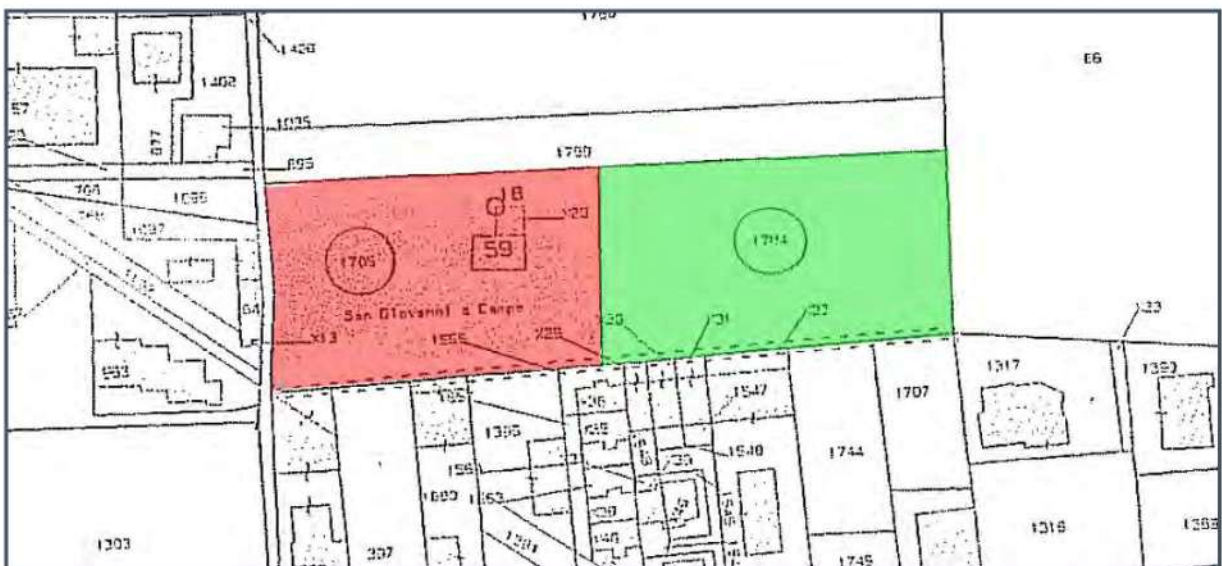


Figura n. 5 – Frazionamento del 02/02/1996

Il terreno p.lla 96, qualità frutteto di classe 1, avente superficie pari a 6610 mq, R.D. € 204,83, R.A. € 95,59, è stato frazionato in data 01/02/1984 in atti dal 14/10/1999 TF 600/84 (n. 9.1/1984), generando la p.lla 1309.

All'impianto meccanografico del 22/11/1972, la p.lla 96, qualità frutteto di classe 1, aveva superficie pari a 14.860 mq, R.D. £ 891.600, R.A. £ 416.080; si riporta la mappa catastale della p.lla 96 a seguito del frazionamento dalla p.lla 1309.

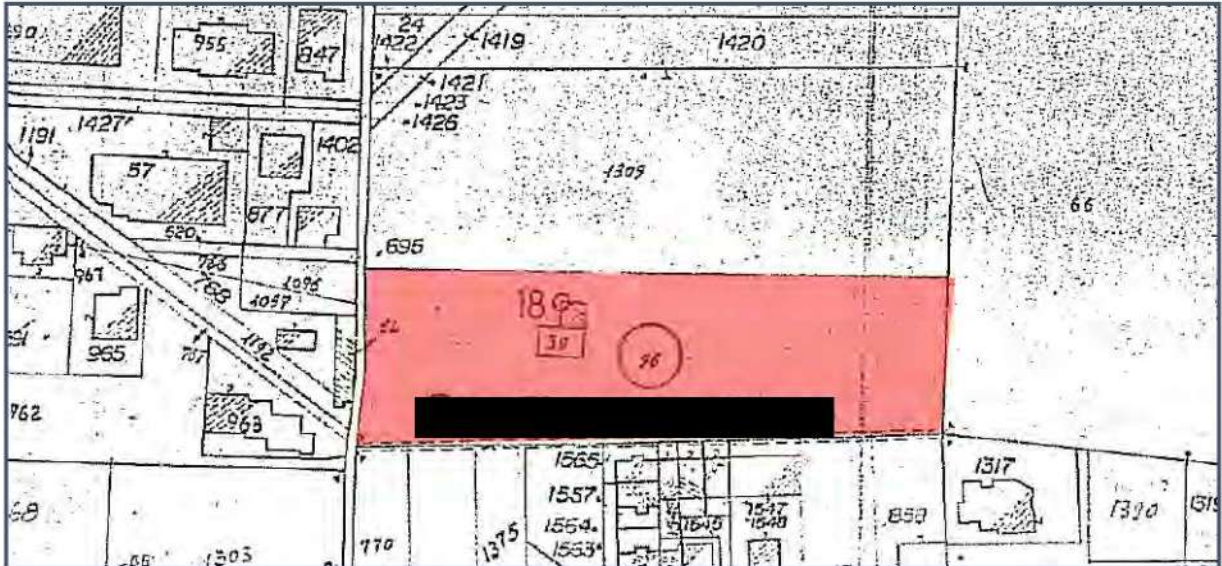


Figura n. 6 – Frazionamento del 01/02/1984

Come da comunicazione resa dall' Ufficio del Catasto di Napoli, non è stato reperito il frazionamento della p.lla 96 [cfr. allegato n.9 Comunicazione UPT Napoli].

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e con quelli riportati nel negozio di acquisto dove i beni sono così identificati: foglio 1 p.lla 1798 sub 88 e sub 61.

L'esperto ha acquisito sia le visure catastali storiche relative a ciascun bene costituente il LOTTO UNICO [cfr. allegato n.10_Visura catastale storica NCEU f. 1 particella 1798 sub 61 e sub 88] che le ultime planimetrie catastali in atti [cfr. allegato n. 11_Planimetrie catastali f. 1 particella 1798 sub 61 e sub 88], allegandoli alla presente relazione.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

L'esperto rappresenta che lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale.

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 **folio _____** , **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.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – piena ed intera proprietà di un appartamento al piano rialzato **ed un box auto** al piano seminterrato, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, in Mugnano di Napoli (NA), via Ferdinando Magellano n.8; condominio Parco La Palma, interno B2 l'appartamento, interno S26 il box auto. L'appartamento, il cui accesso avviene tramite un viale privato, è costituito da: soggiorno/cucina, due camere da letto, un wc oltre al disimpegno, fruisce di un ampio terrazzo; il box auto ha una superficie di 16,25 mq; tot. sup. commerciale: 74,57 mq. L'appartamento sub 88 confina con: scala comune sub 33 ad est, viale sub 32 a sud, appartamento sub 87 a nord; il box auto sub 61 confina con: corsia comune sub 35 a nord, rampa comune ad est, terrapieno a sud, box auto sub 60 ad est; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Mugnano di Napoli Foglio 1 p.lla 1798 sub 88 e sub 61**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Risultano rilasciate: Concessione Edilizia n.11/03 e Concessione Edilizia n.30/03, che come da attestazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mugnano di Napoli, non sono nella disponibilità dell'Ente.
PREZZO BASE euro 53.000,00 (cinquantatremila/00).

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.).

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 01/08/2019) fino a risalire ad un atto di divisione e permuta trascritto il 05/05/1955.

- Atto di compravendita per notar Elda Romano del 29/05/2006 trascritto presso la C. RR. II. il 07/06/2006 ai nn. 41762/21299

OMISSIS, nato a il e OMISSIS, nata a il , acquistano da OMISSIS nata a il l'appartamento ed il box auto in Mugnano di Napoli f. 1 p.lla 1798 sub 61 e sub 88.

[cfr. **allegato n. 12 Atto di compravendita del 29/05/2006 con nota di trascrizione del 07/06/2006 ai nn. 41762/21299**].

- Atto di compravendita per notar Rossi Giustino del 24/06/2004 trascritto presso la C. RR. II. il 12/07/2004 ai nn. 34628/24590

OMISSIS, nata a il , acquista da OMISSIS con sede in Mugnano di Napoli, un deposito ed un box auto in Mugnano di Napoli f. 1 p.lla 1798 sub 37 e sub 61; [cfr. **allegato n. 13_Nota di trascrizione del 12/07/2004 nn. 34628/24590**].

Successivamente all'acquisto il deposito sub 37 è stato variato nella destinazione d'uso catastale, perchè reso abitazione, e frazionato nei subb 87 e 88.

- Atto di compravendita per notar Raffaele Orsi del 13/02/2000 trascritto presso la C. RR. II. il 05/01/2001 ai nn. 491/394

OMISSIS nato a il , OMISSIS nata a il , OMISSIS nata a il , ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero vendono e trasferiscono in favore di OMISSIS, nella persona di OMISSIS nato a il, in qualità di amministratore unico della società OMISSIS, la piena proprietà del terreno in Mugnano di Napoli, contrada S. Giovanni a Carpignano, della superficie di are 35.03, compresa l'area di sedime del fabbricato rurale, in catasto f. 1 p.lla 1705 di are 33 ca 17 e p.lla 103 (ex p.lla 59) [cfr. **allegato n. 14_Nota di trascrizione del 05/01/2001 nn. 491/394**].

- Atto di donazione per notar Giancarlo Laurini del 25/03/1983 trascritto il 26/04/1983 ai nn. 11376/9689

OMISSIS nata a il, dona a OMISSIS nato a il, e OMISSIS nata a il, i diritti di comproprietà pari alla metà sul fondo rustico connesso alla casa colonica in Mugnano di Napoli, contrada San Giovanni a Carpignano, foglio 1 infra maggiore consistenza della p.lla 96, mentre il fabbricato colonico è riportato a foglio1 p.lla 59 [cfr. allegato n. 14_Nota di trascrizione del 24/06/1983 nn. 11376/9689].

OMISSIS, nato a il, OMISSIS nata a il, e OMISSIS nata a il, diventano proprietari della restante quota di 6/12 in virtù dei seguenti titoli:

a) Denuncia di successione in morte di OMISSIS (padre) aperta il 19/05/1990 trascritta il 22/02/1982 ai nn. 4881/4136 [cfr. allegato n. 16_Nota di trascrizione del 22/02/1982 nn. 4881/4136] a favore del coniuge OMISSIS e dei figli OMISSIS è trasferita la quota di fondo rustico p.lla 96 e la quota di fabbricato rurale p.lla 96, oltre ad altro.

- manca l'accettazione di eredità -

b) Denuncia di successione in morte di OMISSIS. (germana) aperta il 18/06/1991, denuncia n. 7323 vol. 3672 reg. a Napoli il 25/10/1994 a favore della madre OMISSIS e dei fratelli OMISSIS.

- la successione non è trascritta e manca l'accettazione di eredità -

c) Denuncia di successione in morte di OMISSIS (madre) aperta il 17/10/1993 trascritta il 02/11/2002 ai nn. 45792/34851 [cfr. allegato n. 17_Nota di trascrizione del 02/11/2002 nn. 45792/34851] a favore dei figli OMISSIS.

- manca l'accettazione di eredità -

d) Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Napoli del 12/02/1997 trascritta il 30/12/1997 ai nn. 39665/30450

A seguito della sentenza, OMISSIS, nato a il, OMISSIS nata a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nata a il, diventano proprietari del terreno in Mugnano di Napoli comprensivo di fabbricato rurale di are 1,33, rappresentato da porzione della p.lla 96, ex p.lla 96/a, di are catastali 66,10, effettive 66,72, e della p.lla 59 fabbricato rurale del foglio 1; con la stessa sentenza i sigg. OMISSIS restano proprietari della restante porzione di are 33 della p.lla 96/a [cfr. allegato n. 18_Nota di trascrizione del 30/12/1997 nn. 39665/30450].

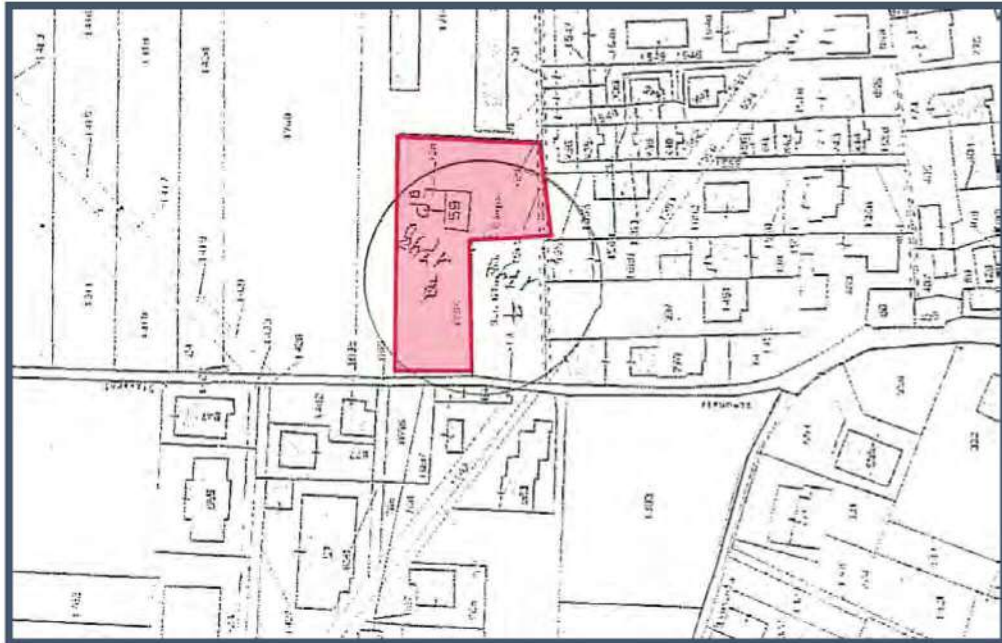
Avendo riscontrato che predetta sentenza era affetta da errori, in riferimento agli immobili assegnati in modo errato ai sigg. OMISSIS, nonché ai sigg. OMISSIS, in virtù di appello, i suddetti signori hanno provveduto alla rettifica, con la Sentenza n. 347/91 del 2/9/1991 emessa dal Pretore di Napoli - Sezione Distaccata Di Marano trascritta il 08/11/2000 ai nn. 35585/25239, così che a OMISSIS nato a il , OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED], OMISSIS nata a il , OMISSIS è attribuito il terreno 96 di are 33,72 (poi p.lla 1705) e il fabbricato rurale p.lla 59, e ai sigg. Palma il terreno 96 di are 33 (poi p.lla 1704) [cfr. allegato n. 19_Nota di trascrizione del 08/11/2000 nn. 35585/25239].

- Atto di divisione e permuta per Notar Spena Angelo del 07/04/1955 trascritto il 5 maggio 1955 ai nn. 12825/26/27/28 – 9880/81/82/83

Con il detto atto, i germani OMISSIS, proprietari comuni ed indivisi, oltre ad altro, di un terreno con annessa casa colonica in Mugnano di Napoli, contrada S. Giovanni a Carpignano, procedono alla seguente permuta: OMISSIS permuta al germano OMISSIS la metà a lui spettante riservandosi in cambio la metà del palazzo in Mugnano [cfr. allegato n. 20_Atto per Notar Spena Angelo del 07/04/1955].

Al momento dell'acquisto del bene (29/05/2006) ed all'attualità i debitori eseguiti sono coniugati in regime di separazione dei beni. Il dante causa del debitore eseguito: OMISSIS, nata a il , alla data dell'acquisto (24/06/2004) era coniugata in regime di separazione dei beni [cfr. allegato n. 21_Estratto di matrimonio OMISSIS]. OMISSIS aveva a sua volta acquistato in piena proprietà dalla società OMISSIS. OMISSIS, da cui OMISSIS aveva acquistato il terreno, ne erano proprietari esclusivi a seguito di sentenza di acquisto per usucapione e in parte per successione ai genitori ed alla germana.

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 1 p.lla 1798, già ente urbano, come da grafico che segue.



Risulta verificata la corrispondenza tra le volture catastali e la continuità delle trascrizioni; gli intestatari catastali nel ventennio risultano infatti:

dal 29/05/2006

OMISSIS, nato a il e OMISSIS, nata a il

dal 24/06/2004

OMISSIS nata a il

dal 13/12/2000

OMISSIS S.R.L. con sede in [REDACTED]

relativamente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato

dal 02/09/1991

OMISSIS nato a il

OMISSIS nato a il

OMISSIS nata a il

OMISSIS nato a il

- acquisto per usucapione della p.lla 1704 -

OMISSIS nato a il

OMISSIS nata a il

OMISSIS nata a il

OMISSIS nata a il

- acquisto per usucapione della p.lla 1705 -

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**, indicando:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Mugnano di Napoli, il Responsabile del IV Settore – Area urbanistica, attestava che non risultavano a nome di OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, Permessi a Costruire, Segnalazioni di Inizio attività né condoni edilizi; solo a nome di OMISSIS risultano intestate la C.E. n. 11/03 e la C.E. n. 30/03, *“ed i fascicoli riguardanti le suddette pratiche sono stati acquisiti dalla Procura Rep. Tribunale di Napoli, dott. Noviello, giusto verbale di acquisizione di documentazione in ordine alla delega del n. 2999/03 e, ad oggi, non si hanno notizie in merito”*.

Circa le precisazioni in tema edilizio-urbanistico, dall'atto di acquisto si legge tuttavia: *“ai fini di sanare opere abusive consistenti nella chiusura perimetrale di un porticato e nel cambio di destinazione d'uso ad abitazione è stata presentata Concessione edilizia in sanatoria”*; la dichiarazione trova riscontro nella variazione catastale del 07/07/2005 protocollo n. NA0465407 in atti dal 07/07/2005, resasi necessaria, per la “divisione- ristrutturazione” (n.92697.1/2005), con cui il deposito sub 37 è stato variato nei due appartamenti sub 87 e 88.

È evidente che la Concessione in sanatoria, indicata nell'atto di acquisto, non è mai stata rilasciata, ma in assenza di documentazione a supporto non è possibile valutare e determinare l'entità dell'abuso, evincibile unicamente dall'atto di trasferimento e riscontrabile dalle variazioni catastali. Se effettivamente il bene fosse stato autorizzato come porticato (deposito), poi variato in residenza, si tratterebbe di un abuso non sanabile.

Stante l'indeterminatezza del problema, appare comunque congruo e cautelativo decurtare il valore di stima di una aliquota pari al 30%, che rappresenti l'esistenza di vizi occulti non accertabili dallo scrivente esperto stimatore per carenza documentale [cfr. allegato n. 20_Certificato del Responsabile del IV Settore].

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade in zona omogenea B1 - Residenziale di completamento estensivo; sul suolo non esistono vincoli di cui agli artt. 32 e 22 della L. 47/85 [cfr. allegato n. 20].

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

Il LOTTO UNICO è occupato dai debitori esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

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).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[Allegati nn. 23 e 24 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS e OMISSIS]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non è presente regolamento di condominio;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[Allegato n. 25 _ Ispezione ipotecaria sui beni in Mugnano di Napoli f. 1 p.la 1798 sub 37, sub 88 e sub 61]:**

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 07/06/2006 ai nn.41763/15144 **a favore di Banca 24-7 spa** (creditore procedente) con sede in Bergamo, nascente da atto di mutuo per notar Elda Romano del 29/05/2006, contro OMISSIS, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e OMISSIS, nata a [REDACTED] il [REDACTED] (debitori esecutati), ciascuno per i diritti di piena proprietà pari a ½ gravante sui beni censiti nel NCEU del comune di Mugnano di Napoli f. 1 p.lla 1798 sub 88 e sub 61 [**Allegato n. 26 _ Trascrizione ipoteca volontaria del 07/06/2006 ai nn. 41763/15144**];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 01/08/2019 ai nn. 38655/30087 **a favore di UBI BANCA spa**(creditore procedente) con sede in Bergamo, contro OMISSIS, nato a [REDACTED] il [REDACTED] e OMISSIS, nata a [REDACTED] il [REDACTED] (debitori esecutati), ciascuno per i diritti di piena proprietà pari a ½ gravante sui beni censiti nel NCEU del comune di Mugnano di Napoli f. 1 p.lla 1798 sub 88 e sub 61;
- sono presenti difformità edilizie attualmente non accertabili, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **31.591,16 €** (30% del valore stimato);
- non sono presenti difformità catastali;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**; il costo per l'adeguamento a norma degli impianti è pari ad **€ 2.000,00**, entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- il prezzo base d'asta è stato altresì decurtato di un'ulteriore aliquota rappresentativa dell'interclusione del bene pari a **5.265,19 €** (5% del valore stimato);

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 LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Mugnano di Napoli foglio 1 p.lla 1798 sub 88 e sub 61 non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si evince dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Centrale Foreste e Caccia, Sezione Usi Civici della Regione Campania, non ci sono terreni gravati da uso civico nel territorio di pertinenza del Comune di Mugnano di Napoli [cfr. allegato n. 27 _ **Certificato Usi Civici**].

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.

Il LOTTO UNICO è soggetto ad amministrazione condominiale.

Dalla comunicazione resa dall'amministratore di condominio, aggiornata a luglio 2021 [cfr. allegato n. 28 _ **Comunicazione amministratore di condomino**] si evince quanto segue:

- l'importo annuo delle spese di gestione è pari ad euro 444,00;
- sono presenti quote straordinarie per spese già deliberate non ancora scadute pari a:
 - euro 604,57 per lavori di manutenzione tetti;
 - euro 122,51 per manutenzione fognatura;

- sono presenti quote condominiali scadute non pagate (ultimi due anni) pari a euro 2.318,08 oltre a euro 695,87 per consumi idrici;
- procedimenti giudiziari in corso: giudizio di opposizione a D.I. (rif. [REDACTED])
- giudizio di ristoro anticipazione spese (rif. [REDACTED]).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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 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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 29_ Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' OMISSIS e OMISSIS individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: € 145.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 95,00 mq

Numero servizi igienici: 1

Livello del piano: Rialzato

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: € 149.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 85,00 mq

Numero servizi igienici: 2

Livello del piano: Primo

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: € 150.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 96,00 mq

Numero servizi igienici: 1

Livello del piano: Primo

Livello di manutenzione: 7

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 74,57 mq

Numero servizi igienici: 1
 Livello del piano: Rialzato
 Livello di manutenzione: 6

Tenendo presente:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella dati:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 145.000,00	€ 149.000,00	€ 150.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	0 mesi	0 mesi	0
superficie utile interna	95	85	96	74,57
numero servizi igienici	1	2	1	1
numero di piano	T	1	1	T
livello di manutenzione	7	7	7	6

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 145.000,00	€ 149.000,00	€ 150.000,00
dati del contratto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
superficie utile interna	-€ 32.865,65	-€ 16.778,70	-€ 34.474,35
numero servizi igienici	€ 0,00	-€ 5.000,00	€ 0,00
numero di piano	€ 0,00	-€ 4.470,00	-€ 4.500,00
livello di manutenzione	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 102.134,35	€ 112.751,30	€ 101.025,65

Variazione < 10 %

SINTESI DI VALUTAZIONE

$(€ 102.134,35 + € 112.751,30 + € 101.025,65) / 3 = € 105.303,77$

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

€ 31.591,13 € per vizi edilizi occulti (30% del valore stimato)

€ 5.265,19 € per fondo intercluso (5% del valore stimato)

€ 2.000, 00 per regolarizzazione impianti;

€ 300,00 per attestato di prestazione energetica;

€ 3.741,03 per insoluti condominiali;

per un totale di 42.897,35 €

si avrà: € 105.303,77 - 42.897,35 € = € 62.406,42

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

€ 53.045,46 arrotondato a **€ 53.000,00**

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

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, i debitori esegutati sono residenti in OMISSIS sia alla data del pignoramento che alla data della perizia [Allegato n. 30 _ Certificato storico di residenza OMISSIS e OMISSIS].

I debitori esegutati sono coniugati in regime di separazione dei beni dal [REDACTED], come da estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Mugnano di Napoli; i beni pignorati sono stati acquistati antecedentemente al matrimonio ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà [Allegato n. 31 _ Estratto di matrimonio].

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Alessandro Auletta con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE