

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Giudice dell'Esecuzione DOTT.ssa FABRIZIA FIORE
Procedimento iscritto al n° 669/2016 del Ruolo Gene rale

PERIZIA DI STIMA

causa civile
OMISSIS contro OMISSIS

Prossima udienza: 18/03/2018 ore 10:30

L'Esperto
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano seminterrato; è composto da un unico vano a destinazione commerciale di ristorazione con accesso dal cortile comune, una cucina retrostante con secondo accesso da un vano autorimessa non oggetto di pignoramento, un gruppo di bagni con antibagno sotto il corpo scala comune, confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo dell'"autorimessa"; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/20 08 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo della "cantina"; non risulta ordine di demolizione del bene. **PREZZO BASE euro 130.000,00**

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano rialzato; è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivi vo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 284.000,00

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano primo; è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivi vo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 284.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Piazza Vanvitelli n° 25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n° 1266, in relazione alla causa di pignoramento promossa dalla società "**OMISSIS**", con sede in **OMISSIS**, alla Via **OMISSIS**, contro il sig. "**OMISSIS**", nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e residente in **OMISSIS** alla Via **OMISSIS**, già **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, veniva nominato in qualità di Esperto a seguito di Decreto di Fissazione Udienza ex art. 569 c.p.c. del giorno 01/12/2017 dal G.E. dott. Alessandro AULETTA del Tribunale di Napoli nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, venendo così a conoscenza dei quesiti, formulati nei seguenti punti:

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione



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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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



- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
 - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpate ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
 - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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



proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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.

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.

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.).

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



L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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



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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto 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.

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

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



valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Pertanto, il sottoscritto procedeva all'accesso sui luoghi di causa in data 18/01/2018, così come concordato congiuntamente al Custode Giudiziario nominato Dott. Bruno MATERA; in sede di sopralluogo presso l'immobile pignorato, si produceva un dettagliato rilievo grafico e fotografico allegati alla presente.

Si precisa che l'immobile era occupato dalla famiglia del soggetto esecutato (*vedi allegato n° 1*).

Dopo aver compiuto le dovute indagini e ricerche presso tutti gli uffici competenti, il sottoscritto Esperto ritiene di poter rispondere ai quesiti richiesti:

In merito al controllo preliminare necessario alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva nella quale vengono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, e che la stessa risale sino all'Atto di Compravendita a rogito del notaio Filomeno Fimmanò, trascritto il **OMISSIS** ai NN. **OMISSIS**.

L'esperto riporta che al momento dell'acquisto dell'immobile pignorato, ovvero in data 13/07/2011, l'esecutato era di stato civile libero, come si evince dall'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, dove è riportato che il matrimonio è stato contratto in data **OMISSIS** (*vedi allegato n° 4D*).

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



pignoramento.

Dall'esamina della documentazione acquisita si evince che l'istante, _____, in persona del liquidatore e legale rappresentante p.t. _____,

_____ , risulta creditrice nei confronti dei sig.ri **OMISSIS**, in solido tra loro, dell'importo di € 2.667,50, per compensi professionali liquidati, oltre rimborso forfettario e come per legge, in virtù dell'ordinanza Rep. N. 2653/16, resa dal Tribunale di Napoli Nord in data 14/07/2016 a definizione del reclamo incardinato con N. 5504/16 di R.G., notificato ai condebitori, munito di formula esecutiva in data 07/09/16 contestualmente ad all'Atto di precetto dell'importo di € 4.132,80, oltre successive competenze e spese.

Il suddetto atto di precetto è rimasto senza effetto e a decorrere dei termini di cui all'art. 482 c.p.c., l'istante sottopone a pignoramento quanto in piena proprietà del sig. **OMISSIS** nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** – C.F.: **OMISSIS**, ovvero i cespiti facenti parte di un fabbricato sito in Frattamaggiore (NA) alla Via **OMISSIS**, già Via **OMISSIS**, e confinante con proprietà _____ con detta via, con proprietà _____ e/o aventi causa, salvo altri, come da atto di pignoramento:

1. Unità immobiliare posta al piano T – 1, interno 1, scala U, di superficie catastale pari a 392 MQ escluse aree scoperte, censita nell'N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, P.Illa 1400, SUB 13, Categoria A/7, Consistenza 11,5 vani;
2. Unità immobiliare posta al piano S1 di superficie catastale pari a 218 MQ, censita nell'N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, P.Illa 1400, SUB 6, Categoria C/6, Consistenza 170 MQ.

Tutti i dati risultano correttamente riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione.

L'esperto riporta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato, in forza di Atto Notarile del 13/07/2011 a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna Rep. 101.385, Racc. 39.880 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 al N. 31881/22252.

In ordine al bene pignorato, in risposta al presente quesito l'esperto ribadisce che l'immobile pignorato è catastalmente così identificato:

1. Unità immobiliare posta al piano T – 1, interno 1, scala U, di superficie catastale pari a 392 MQ escluse aree scoperte, censita nell'N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, P.Illa 1400, SUB 13, Categoria A/7, Consistenza 11,5 vani;
2. Unità immobiliare posta al piano S1 di superficie catastale pari a 218 MQ, censita nell'N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, P.Illa 1400, SUB 6, Categoria C/6, Consistenza 170 MQ.

Pertanto **non risultano “difformità formali”**.

L'esperto precisa altresì che, a seguito di sopralluogo presso l'immobile pignorato, **sono state riscontrate “difformità sostanziali”**, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ai piani S1, T e 1° e diversa destinazione d'uso al piano S1.





In considerazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche dei beni pignorati, lo scrivente ravvisa la necessità di suddivisione dell'immobile al fine di ottenere una maggiore appetibilità degli stessi beni, pertanto predispone N° **2 LOTTI** per la vendita, come di seguito individuato:

LOTTO 1: Unità immobiliare posta al piano S1, di superficie catastale pari a 218 mq, censita nel N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, Particella 1400, **Subalterno 6**, Categoria C/6, Consistenza 170 mq; confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11);

LOTTI 2 e 3: Unità immobiliari poste al piano T e 1° - interno 1 - scala U, di superficie catastale pari a 392 mq escluse le aree scoperte, censita nel N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, Particella 1400, **Subalterno 13**, Categoria A/7, Consistenza 11,5 vani; confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11);

N.B.

Lo scrivente ritiene indispensabile dover effettuare **PRIMA DELLA VENDITA**, un frazionamento e nuovo accatastamento delle due unità immobiliari ad uso "abitativo" situate ai piani terra e primo e che attualmente sono identificate con lo stesso "subalterno 13" (vedi allegato n° 6A), in quanto allo stato attuale risultano completamente autonome e distinte e per le quali, al fine di ottenere una maggiore appetibilità sul mercato, si è ritenuto predisporre due lotti per la vendita: **LOTTO 2 e LOTTO 3**.

Visto il breve lasso di tempo dall'incarico ricevuto in data 01/12/2017 e la consegna della perizia vista l'udienza stabilita per il 13/03/2018, non essendoci i tempi tecnici per eseguire operazioni urbanistico-catastali, oborto collo si richiede contestualmente alla consegna della presente perizia al G.E., la possibilità di eseguire tali operazioni di frazionamento e nuovo accatastamento, previa rilascio di autorizzazione comunali.

RISPOSTA AL QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e



procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

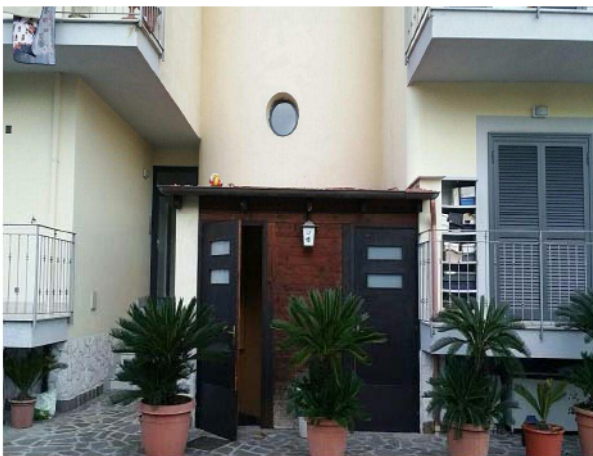
Avendo stabilito, al punto precedente, che gli immobili pignorati costituiscono tre beni facente parte dei **LOTTI 1, 2 e 3** per la vendita, lo scrivente procede con la dettagliata descrizione degli stessi, mediante la esatta indicazione del diritto reale espropriato, della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei confini, dei dati catastali attuali e non variati in pendenza della procedura esecutiva perché non oggetto di frazionamento, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui esse si trovano, la eventuale difformità della situazione reale rispetto a quella catastale, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Il **LOTTO 1** oggetto di pignoramento è ubicato in una zona urbana del Comune di Frattamaggiore (NA) alla via Carditello civico 109; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura sufficiente, nonché dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso catastale di "AUTORIMESSA", ma attualmente utilizzato come locale commerciale di ristorazione con cucina, fa parte di un compendio immobiliare di ampia realizzazione, del tipo autonomo con accesso dal cortile prospiciente la Via Carditello n° 109 (ex n° 4) e comune ad altre unità immobiliari situate ai piani superiori anch'esse oggetto di causa; tale unità unitamente alle altre ai piani superiori risulta edificata in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009, entrambe rilasciate dal Comune di Frattamaggiore (Na) (vedi allegati n° 5B e 5C).

Pertanto il **LOTTO 1** oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare (locale di ristorazione) realizzata su un solo livello (al piano seminterrato) con accesso diretto dal cortile comune prospiciente la Via Carditello e collegato con un altro locale autorimessa non oggetto di pignoramento, è composto da un unico vano ad uso commerciale, un vano cucina, un gruppo di due bagni con antibagno sotto la scala comune del fabbricato (vedi allegato n° 2C).

Ha una destinazione d'uso catastale del tipo "AUTORIMESSA" (vedi allegato n° 6B) e costituisce nell'insieme una entità completamente indipendente ed autonoma (vedi allegato n° 3A).





DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 1:

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa:

AL PIANO SEMINTERRATO altezza interna media mt 2,65 composto da:

- 1 VANO AD USO "LOCALE DI RISTORAZIONE" (di mq 175,00)
- 1 VANO AD USO "CUCINA" (di mq 50,00)
- 1 GRUPPO BAGNI CON ANTIBAGNO (di mq 13,00)

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie non commerciale = 272,00 mq (unità al piano seminterrato)

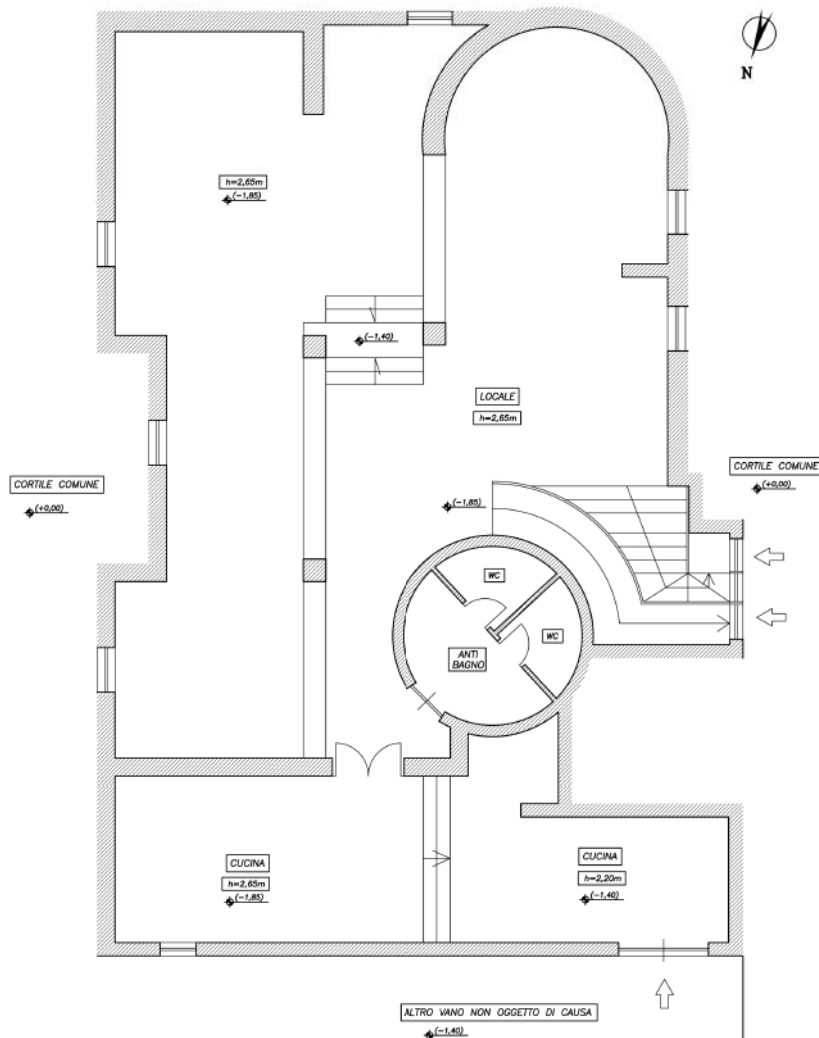
La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere $(272,00 \times 0,50) = \underline{\underline{136,00 \text{ mq}}}$

Tipologicamente l'unità immobiliare è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento; le facciate esterne si presentano tutte intonacate e tinteggiate in ottimo stato; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto, mediante pittura lavabile in discreto stato conservativo, ad eccezione del bagno che si presenta rivestito con piastrelle di dimensioni 20x20 con finitura lucida colore bianco in discreto stato; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato effetto cotto; le finiture possono essere considerate di discreta fattura, le porte interne sono tamburate in legno e vetro; gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno; i bagni sono provvisti di lavabo e wc; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia nonché di impianto idrico-sanitario e termico adeguato alla normativa vigente; l'unità immobiliare inoltre, gode di uno scarso orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta insufficiente per ciascuno dei vani finestrati.

In generale non sono da evidenziarsi difetti di messa in opera di materiali o dei rivestimenti murali (*vedi allegato n°2C*).





Altresì l'esperto tiene a precisare che l'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica in quanto per la destinazione d'uso catastale attuale non risulta necessario.

Il **LOTTO 2** oggetto di pignoramento è ubicato in una zona urbana del Comune di Frattamaggiore (NA) alla via Carditello civico 109; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura sufficiente, nonché dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.

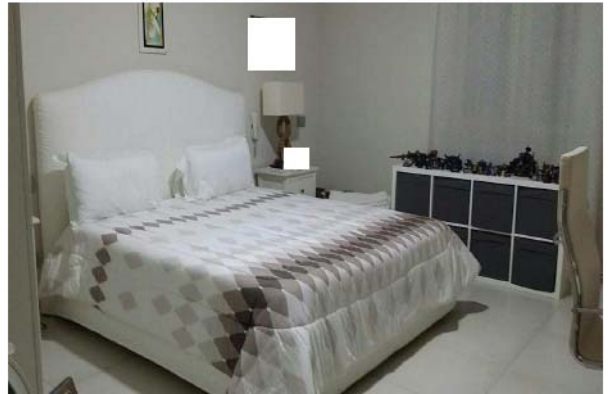
L'unità immobiliare a destinazione d'uso catastale di "ABITAZIONE", fa parte di un compendio immobiliare di ampia realizzazione, del tipo autonomo con accesso dal cortile prospiciente la Via Carditello n° 109 (ex n° 4) e comune ad altre unità immobiliari anch'esse



oggetto di causa; tale unità unitamente alle altre ai piani superiori risulta edificata in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009, entrambe rilasciate dal Comune di Frattamaggiore (Na) (vedi allegati n° 5B e 5C).

Pertanto il **LOTTO 2** oggetto di esecuzione è costituito da una unità abitativa realizzata su un solo livello (al piano rialzato) con accesso diretto dal cortile comune prospiciente la Via Carditello attraverso un corpo scala realizzato in luogo del precedente balcone e comune al piano primo, è composto da un ingresso – soggiorno - pranzo, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un corridoio – disimpegno, un ripostiglio-lavanderia e due balconi (vedi allegato n° 2D).

Ha una destinazione d'uso catastale del tipo "ABITAZIONE" unitamente all'unità abitativa sita al piano primo (vedi allegato n° 6C) e costituisce nell'insieme una entità completamente indipendente ed autonoma (vedi allegato n° 3B).





DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 2:

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa:

AL PIANO RIALZATO altezza interna media mt 2,90 composto da:

- 1 INGRESSO - SOGGIORNO (di mq 55,00)
- 1 CUCINA (di mq 23,50)
- 1 CAMERA DA LETTO "1" (di mq 23,65)
- 1 CAMERA DA LETTO "2" (di mq 21,00)
- 1 BAGNO "1" (di mq 7,00)
- 1 BAGNO "2" (di mq 11,70)
- 1 DISIMPEGNO (di mq 11,00)
- 1 RIPOSTIGLIO - LAVANDERIA (di mq 9,70)
- 2 BALCONI (complessivi di mq 59,00)

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie commerciale = 180,00 mq (unità al piano rialzato)
- Superficie non commerciale = 59,00 mq (balconi al piano rialzato)

La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

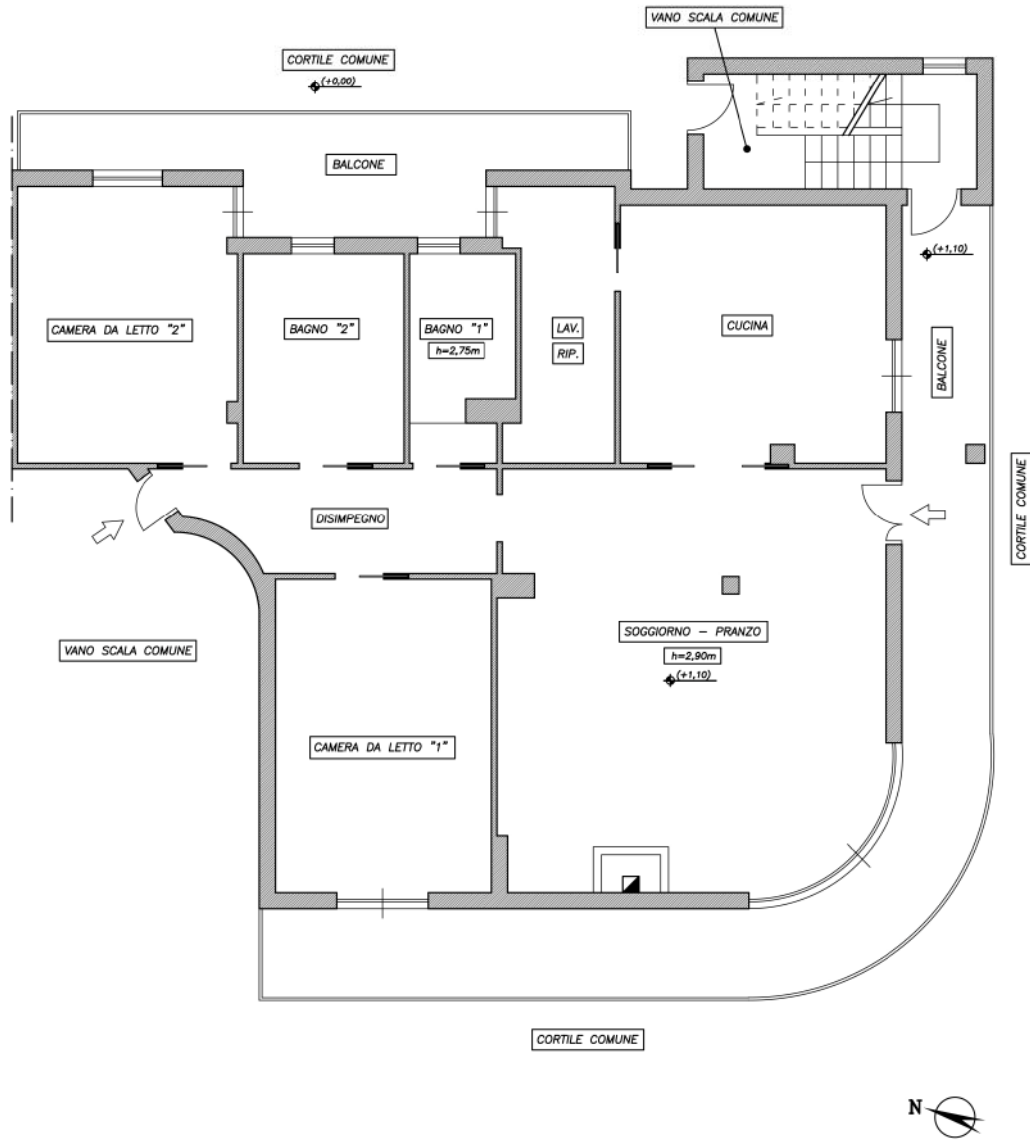
$$180,00 + (59,00 \times 0,25) = \underline{\underline{194,75 \text{ mq}}}$$

Tipologicamente l'unità immobiliare è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento; le facciate esterne su si presentano tutte intonacate e tinteggiate in buono stato; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto in ottimo stato conservativo nei colori chiari (bianco), mentre i bagni si presentano entrambi rivestiti con piastrelle di dimensioni varie dimensioni con finitura opaca di colore bianco in ottimo stato di conservazione e rifinitura; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato effetto legno; le finiture possono essere considerate di ottima fattura, le porte interne sono di ottima fattura in legno di colore bianco; gli infissi esterni sono in legno con persiane alla romana di colore chiaro; i bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc e vasca/doccia; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Tutti i vani sono dotati di predisposizione per impianto elettrico, ricezione Tv e citofonico sottotraccia nonché di impianto idrico-sanitario e termico; l'unità immobiliare inoltre, gode di



uno buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta sufficiente per ciascuno dei vani finestrati (vedi allegato n°2D).



Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 300,00 per l'acquisizione dello stesso.



Il **LOTTO 3** oggetto di pignoramento è ubicato in una zona urbana del Comune di Frattamaggiore (NA) alla via Carditello civico 109; è da ritenersi dotato di servizi di quartiere in misura sufficiente, nonché dotato di tutti i servizi di urbanizzazione primaria, quali rete idrica, fognaria comunale, elettrica, etc.

L'unità immobiliare a destinazione d'uso catastale di "ABITAZIONE", fa parte di un compendio immobiliare di ampia realizzazione, del tipo autonomo con accesso dal cortile prospiciente la Via Carditello n° 109 (ex n° 4) e comune ad altre unità immobiliari anch'esse oggetto di causa; tale unità unitamente alle altre ai piani superiori risulta edificata in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009, entrambe rilasciate dal Comune di Frattamaggiore (Na) (*vedi allegati n° 5B e 5C*).

Pertanto il **LOTTO 3** oggetto di esecuzione è costituito da una unità abitativa realizzata su un solo livello (al piano primo) con accesso diretto dal cortile comune prospiciente la Via Carditello attraverso un corpo scala realizzato in luogo del precedente balcone e comune al piano rialzato, è composto da un ingresso – soggiorno - pranzo, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un corridoio – disimpegno, un ripostiglio-lavanderia e due balconi (*vedi allegato n° 2E*).

Ha una destinazione d'uso catastale del tipo "ABITAZIONE" unitamente all'unità abitativa sita al piano rialzato (*vedi allegato n° 6C*) e costituisce nell'insieme una entità completamente indipendente ed autonoma (*vedi allegato n° 3C*).





DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 3:

L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa:

AL PIANO PRIMO altezza interna media mt 2,90 composto da:

- 1 INGRESSO - SOGGIORNO (di mq 55,00)
- 1 CUCINA (di mq 23,50)
- 1 CAMERA DA LETTO "1" (di mq 23,65)
- 1 CAMERA DA LETTO "2" (di mq 21,00)
- 1 BAGNO "1" (di mq 7,00)
- 1 BAGNO "2" (di mq 11,70)
- 1 DISIMPEGNO (di mq 11,00)
- 1 RIPOSTIGLIO - LAVANDERIA (di mq 9,70)
- 2 BALCONI (complessivi di mq 59,00)

La Superficie coperta complessiva risulta essere:

- Superficie commerciale = 180,00 mq (unità al piano rialzato)
- Superficie non commerciale = 59,00 mq (balconi al piano rialzato)

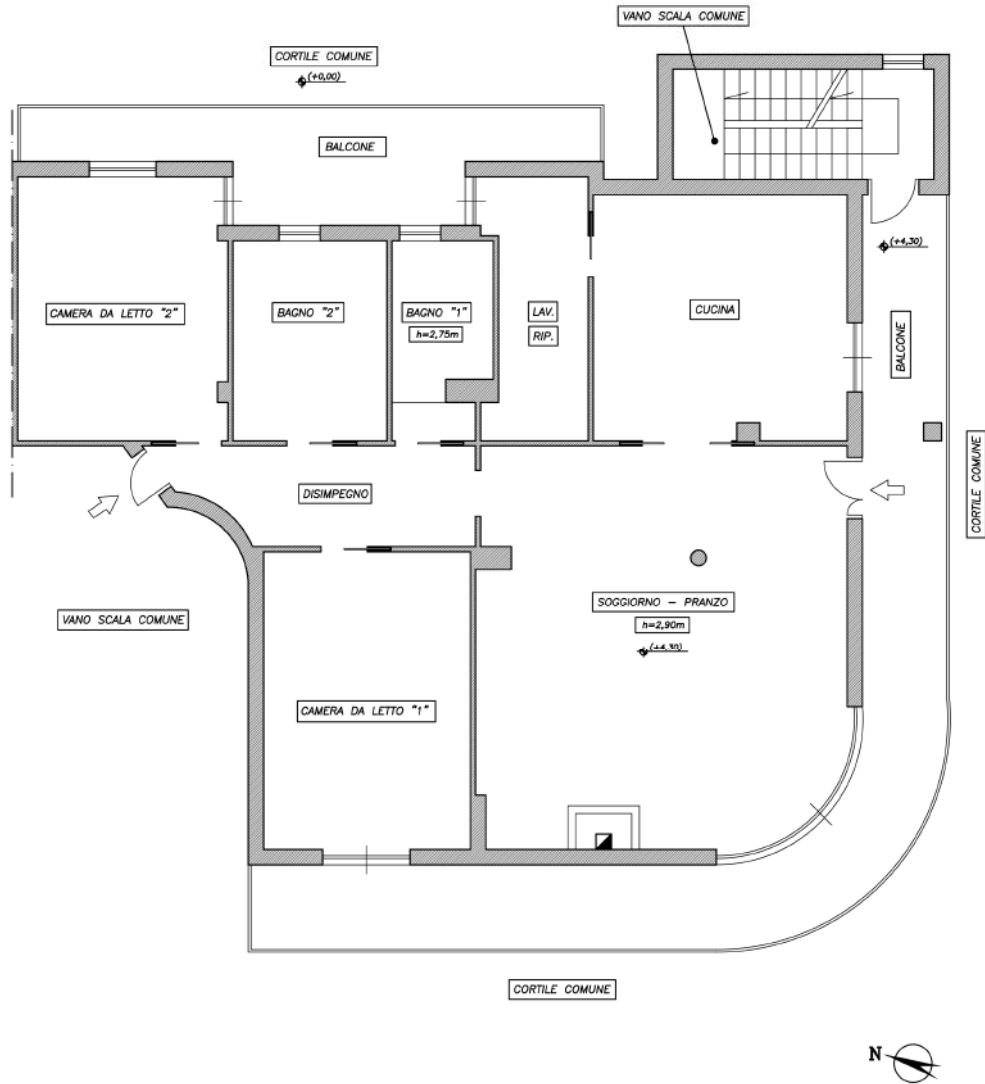
La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere:

$180,00 + (59,00 \times 0,25) = \underline{\underline{194,75 \text{ mq}}}$

Tipologicamente l'unità immobiliare è costituito da un manufatto architettonico realizzato con struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento; le facciate esterne su si presentano tutte intonacate e tinteggiate in buono stato; le murature interne si presentano intonacate e tinteggiate sia a parete che a soffitto in ottimo stato conservativo nei colori chiari (bianco), mentre i bagni si presentano entrambi rivestiti con piastrelle di dimensioni varie dimensioni con finitura opaca di colore bianco in ottimo stato di conservazione e rifinitura; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato effetto legno; le finiture possono essere considerate di ottima fattura, le porte interne sono di ottima fattura in legno di colore bianco; gli infissi esterni sono in legno con persiane alla romana di colore chiaro; i bagni sono provvisti di lavabo, bidet, wc e vasca/doccia; tutti gli apparecchi sanitari sono in ceramica di colore bianco con la rubinetteria del tipo tradizionale con miscelatore.

Tutti i vani sono dotati di predisposizione per impianto elettrico, ricezione Tv e citofonico sottotraccia nonché di impianto idrico-sanitario e termico; l'unità immobiliare inoltre, gode di uno buon orientamento ed esposizione e il grado di luminosità risulta sufficiente per ciascuno dei vani finestrati (vedi allegato n°2E).





Altresì l'esperto tiene a precisare che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica; si stima un costo pari ad € 300,00 per l'acquisizione dello stesso.



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

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO 1** per la vendita:

- Unità immobiliare posta al piano S1 di superficie catastale pari a 218 mq, censita nel N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, Particella 1400, SUB 6, Categoria C/6, Consistenza 170 mq, Rendita € 316,07;

Si allega la visura catastale storica del cespite pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria e stralcio del foglio di mappa catastale (*vedi allegati nn° 6A e 6B*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

• Atto di Compravendita del **1973**: N.C.T. al Fg. 6 – P.Ile 6, 410, 949, 22, 407.

• Atto di Compravendita del **2010**: N.C.E.U. F. 6, P.Ila 1400, Sub 6 (C/6)

• Atto di Compravendita del **2011**: N.C.E.U. Foglio 6, P.Ila 1400, Sub 6 (C/6)

Altresì:

- si conferma 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 e non si riscontrano difformità;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO 2** per la vendita:

- Unità immobiliare posta al piano T, interno 1, scala U, di una maggiore superficie catastale pari a 392 mq escluse le aree scoperte, censita nel N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, Particella 1400, SUB 13, Categoria A/7, parte di una maggiore Consistenza 11,5 vani, Rendita € 1.455,12;

Si allega la visura catastale storica del cespite pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria e stralcio del foglio di mappa catastale (*vedi allegati nn° 6A e 6C*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

• Atto di Compravendita del **1973**: N.C.T. al Fg. 6 – P.Ile 6, 410, 949, 22, 407.

• Atto di Compravendita del **2009**: N.C.E.U. F. 6, P.Ila 1400, Sub 5 (A/7)



• Atto di Compravendita del **2010**: N.C.E.U. F. 6, P.IIa 1400, Sub 7 (A/7)

• Atto di Compravendita del **2011**: N.C.E.U. Foglio 6, P.IIa 1400, Sub 13 (A/7)

Altresì:

- si conferma 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 e non si riscontrano difformità;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti.

Identificazione catastale del bene pignorato e costituente il **LOTTO 3** per la vendita:

- Unità immobiliare posta al piano 1°, interno 1, sc.ala U, di una maggiore superficie catastale pari a 392 mq escluse le aree scoperte, censita nel N.C.E.U del Comune di Frattamaggiore (NA) al Foglio 6, Particella 1400, SUB 13, Categoria A/7, parte di una maggiore Consistenza di 11,5 vani, Rendita € 1.455,12;

Si allega la visura catastale storica del cespite pignorato e aggiornato all'attualità, nonché la planimetria e stralcio del foglio di mappa catastale (*vedi allegati nn° 6A e 6C*).

Al fine della esatta ricostruzione della storia catastale del bene, l'esperto indica tutte le variazioni intervenute nel tempo ed in conseguenza degli atti traslativi:

• Atto di Compravendita del **1973**: N.C.T. al Fg. 6 – P.IIe 6, 410, 949, 22, 407.

• Atto di Compravendita del **2009**: N.C.E.U. F. 6, P.IIa 1400, Sub 5 (A/7)

• Atto di Compravendita del **2010**: N.C.E.U. F. 6, P.IIa 1400, Sub 7 (A/7)

• Atto di Compravendita del **2011**: N.C.E.U. Foglio 6, P.IIa 1400, Sub 13 (A/7)

Altresì:

- si conferma 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 e non si riscontrano difformità;
- non risultano variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella 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;
- risultano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti.



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

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano seminterrato; è composto da un unico vano a destinazione commerciale di ristorazione con accesso dal cortile comune, una cucina retrostante con secondo accesso da un vano autorimessa non oggetto di pignoramento, un gruppo di bagni con antibagno sotto il corpo scala comune, confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA)** al **foglio 6, particella 1400, subalterno 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo dell' "autorimessa"; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo della "cantina"; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 130.000,00

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano rialzato; è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA)** al **foglio 6, particella 1400, subalterno 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 284.000,00

LOTTO 3: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano primo; è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA)** al **foglio 6, particella 1400, subalterno 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.
PREZZO BASE euro 284.000,00



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

In merito alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, relativi al compendio pignorato e costituente i **LOTTI 1, 2 e 3** della presente procedura espropriativa, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento medesimo e a ritroso fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa, lo scrivente, dopo attenta analisi degli atti reperiti presso la ex Conservatoria di Napoli, e che si allegano in copia nel corpo della presente perizia estimativa, riporta quanto segue:

Con Atto di Compravendita del 13/07/2011 (*vedi allegato n° 7V*), trascritto il 20/07/2011 ai nn. 22252/31881, a rogito del Notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, rep. n. 101.385, l'esecutato sig. **OMISSIS**, di stato civile libero e residente all'epoca della stipula a Duronia (CB), acquista dai sig.ri **OMISSIS**, nato ad **OMISSIS**) il **OMISSIS** e di stato civile libero, **OMISSIS** nata ad **OMISSIS** il **OMISSIS** e coniugata in regime di comunione dei beni, **OMISSIS**, nato a **OMISSIS** il **OMISSIS** e coniugato in regime di comunione dei beni, il seguente immobile e così come si legge all'Articolo 1 del soprarichiamato titolo:

*"i sigg. **OMISSIS** dichiarano di vendere, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, con ogni garanzia di legge, al sig. **OMISSIS** che accetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla Via Vecchia Carditello n. 4 (catastralmente via Carditello 109) e precisamente:*

*- Villetta unifamiliare sviluppatasi ai piani seminterrato, terra e primo, composto da undici vani e mezzo catastali, con annessa area cortilizia circostante il fabbricato e locale sottotetto in secondo piano, della consistenza di circa 160 mq, il tutto confinante con proprietà **OMISSIS**, con detta via, con proprietà **OMISSIS** e/o aventi causa, salvo altri.*

Il tutto è riportato nel N.C.E.U. in ditta alla parte venditrice al Fg. 6, p.lla 1400, sub 13, ctg. A/7, cl. 3, vani 11,5, con rendita catastale di Euro 1.455,12 (l'abitazione) e al fg. 6, p.lla 1400, sub 6, ctg. C/6, cl. 2, mq 170 con rendita catastale di Euro 263,39 (l'annesso locale garage in piano seminterrato).

Il pertinente locale deposito sottotetto è Riportato nel N.C.E.U. in ditta alla parte venditrice al fg. 6, p.lla 1400, sub 12, cat C/2, cl. 1, mq 160, con rendita di euro 297,48".

All'Articolo 3) del citato atto si legge quanto segue: *"la parte acquirente subentra da oggi in tutti i titoli, diritti, ragioni ed azioni già spettanti alla parte venditrice, la quale ne fece acquisto in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme da me notaio in data 27 ottobre 2010 rep n. 100468, trascritto presso la Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli in data 29 ottobre 2010 ai NN. 32077/47150, per acquisto fattone da **OMISSIS** alla quale il cespite è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Luisa D'Anna del 20 maggio 2009 rep. 98437, registrato il 24 maggio 2009 al n. 7081/1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 22 maggio 2009 ai NN. 27599/18630, per acquisto fattone dalla sig.ra **OMISSIS**, alla quale il cespite in oggetto è pervenuto per aver edificato l'intero unità immobiliare su una zona di terreno acquistata in virtù di atto di compravendita a rogito notar Filomeno Fimmano' in data 01 agosto 1973 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 10 agosto 1973 ai NN. 24347/21201,..."*

All'Articolo 4), relativo alle dichiarazioni urbanistiche, si legge quanto segue: *"...che le unità immobiliari oggetto del presente atto sono state costruite in assenza di concessione edilizia e, pertanto, è stata presentata alla competente Autorità Comunale di Frattamaggiore in data*



20 settembre 1986, prot. n. 25559, domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 870, rif. Prat. N. 855, prot. n. 11761.”

All'Articolo 5), relativo alle eventuali formalità pregiudizievoli, si legge quanto segue: *“...ipoteca volontaria accesa a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con atto per me notaio rep. n. 100469 del 27/10/2010 iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliari di Napoli 2 in data 29 ottobre 2010 ai NN. 8898/47151 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare”.*

In merito alla ulteriore provenienza lo scrivente riporta in allegato la copia del titolo di Compravendita con cui i sig.ri **OMISSIS**, acquistano dalla sig.ra **OMISSIS** nata a **OMISSIS** (NA) il **OMISSIS**, in comune e in parti uguali tra loro, la piena proprietà del seguente cespite sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla Via Vecchia Carditello n.4 (catastralmente via Carditello 109) e precisamente:

- *“Fabbricato unifamiliare, sviluppatosi ai piani seminterrato, terra e primo, composto da dodici vani catastali, con annessa area cortilizia, il tutto confinante con cortile, con detta via, con proprietà _____, salvo altri.
Il tutto è riportato nel N.C.E.U. in ditta alla parte venditrice al fg.6, p.IIa 1400, sub 7, ctg. A/7, cl. 3, vani 12, ...”*

Trattasi di atto di compravendita – scrittura privata da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, trascritta il 29/10/2010 ai NN.32077/47150, autenticata nelle firme dal notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, Rep. n. 100468, Racc. 39073 (vedi allegato n°7Z).

In merito alla provenienza in testa alla sig.ra **OMISSIS**, di stato civile libero, si riporta che con atto di Compravendita del 20/05/2009 a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna di Napoli, Rep.N. 98437, Racc. 37305, ella acquista, dalla sig.ra **OMISSIS**,

“...la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Frattamaggiore (NA) alla via vecchia Carditello n. 4 (catastralmente via Carditello 109), e precisamente:

- *Appartamento sviluppatosi al piano terra, primo e seminterrato della scala unica, composto da sedici vani catastali; confinante con via Carditello, con proprietà _____ e con proprietà _____, salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. al fg. 6, p.IIa 1400, sub 5, ctg. A/7, cl. 3, vani 16, con rendita catastale di Euro 2.024,51 (derivante dalla fusione dei subalterni 1, 2, 3, 4).” (vedi allegato n°7A1).*

Così come già accennato nei soprarichiamati titoli, si riporta che la sig.ra **OMISSIS** acquista con atto a rogito del Notaio Filomeno Fimmanò del 01/08/1973, trascritto in data 10/08/1973 ai NN. 21201/24347, dalla sig.ra **OMISSIS** nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, quanto segue: *“...Appezamento di terreo sito in Frattamaggiore alla contrada Carditello o Santa Giuliana, della superficie di metri quadrati 1.660..., confinante a nord con proprietà **OMISSIS**, a sud con restante proprietà dei venditori, ad est con _____ ed altri, ad ovest con restante proprietà dei venditori, riportato in catasto alla partita numero 178, foglio 6 particella 6 da frazionare e volturare all'acquirente con la particella 1400 per are 16.60...in conformità del tipo di frazionamento numero 1735/73...”. (vedi allegato n°7A2).*

Così come richiesto dal G.E., lo scrivente ha incrociato i dati risultanti dagli atti di alienazione susseguiti nel ventennio con le risultanze dei registri catastali attuali e, a tal proposito sottolinea che risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, così come si evince anche dalle visure aggiornate.



Lo scrivente ha proceduto ad effettuare visure ipotecarie aggiornate per l'esecutato incrociandole con i dati dell'immobile e in merito alle eventuali formalità riscontrate si relazionerà in seguito ed in risposta al quesito n. 8.

Si specifica che la natura dell'atto traslativo precedente al ventennio la trascrizione del pignoramento in oggetto, è di atto *inter vivos* a carattere originario e che non è riportato alcun diritto di usufrutto.

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

L'esperto al fine di procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, ha inoltrato regolare istanza al Protocollo N. 1584 del 22/01/2018 indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore (*vedi allegato n° 5A*), in cui si richiedeva accesso alla documentazione tecnica autorizzativa relativa al cespite pignorato; pertanto a seguito di sopralluogo presso l'ufficio competente si acquisiva in copia la documentazione tecnica (*vedi allegati nn° da 5A a 5E*)

Nello specifico le unità immobiliari oggetto di pignoramento (autorimessa al piano seminterrato e abitazioni ai piani terra e primo), fanno parte di un compendio immobiliare di più ampia realizzazione, del tipo autonomo con accesso dal cortile prospiciente la Via Carditello n° 109 (ex n° 4) e comune anche ad altre unità immobiliari non oggetto di causa. Tali unità risultano edificate in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/2008 del 17/06/2008 Le gge 47/85 (*vedi allegato n° 5B*) con il quale si va a condonare l'intero fabbricato e da un successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 (*vedi allegato n° 5C*) con il quale si autorizza la realizzazione di un tetto termico sul lastrico solare del fabbricato con contestuale realizzazione del piano secondo non oggetto di causa; tale PdiC risulta importante in quanto riporta lo stato dei luoghi anche dei piani S1, T e 1° all'anno 2009.

Entrambe le autorizzazioni sono state rilasciate dal Comune di Frattamaggiore (Na)

In sede di accesso sui luoghi di causa, lo scrivente ha potuto appurare che lo situazione reale dei luoghi risulta difforme alle planimetrie di progetto allegate all'ultima autorizzazione edilizia 55/2009, in merito ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ai piani S1, T e 1° congiuntamente ad un aumento di volume edilizio ai piani T e 1° in luogo dei balconi ed una diversa destinazione d'uso al piano S1, ovvero si è riscontrata una destinazione commerciale di ristorazione con tanto di cucina industriale in luogo della precedente "cantina" autorizzata dal Comune di Frattamaggiore con PdiC dn. 55/2009 (*vedi allegati nn° 3D, 3E e 3F*).

Per tali difformità lo scrivente conferma l'assenza di ulteriori pratiche edilizie a sanatoria di quanto rilevato ma precisa la possibilità di una sanatoria delle difformità riscontrate ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

I costi di tale sanatoria sono stati calcolati e riportati al quesito n. 12 della presente relazione, alla voce "adeguamenti e correzioni di stima – decurtazioni".

Lo scrivente ha altresì verificato l'assenza di alcun tipo di provvedimento di demolizione del bene e del Certificato di agibilità.

RISPOSTA AL QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.



Come verbalizzato in sede di accesso, i **LOTTI 1, 2 e 3** come precedentemente identificato e descritto, risulta occupato dall'esecutato, congiuntamente al proprio nucleo familiare (*vedi allegato n. 4C*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, dalle visure ipotecarie aggiornate eseguite per l'immobile pignorato e per l'esecutato (*vedi allegati nn° da 7A a 7C*), si evince quanto segue:

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

- 1) Non risultano altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- 2) Non risultano trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- 3) Non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico artistici.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
ISCRIZIONE CONTRO del 22/12 /1998 - Registro Particolare 6850, Registro Generale 38011; Pubblico ufficiale Carlo Iaccarino - Repertorio 257916 del 17/12/1998; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (*vedi allegato n° 7U*)

A FAVORE: Unicredito Italiano s.p.a.; CONTRO: **OMISSIS GRAVANTE SUL SUB 2**

ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2002 - Registro Particolare 4899, Registro Generale 28175; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI - Repertorio 1874/2 del 05/06/2002; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (*vedi allegato n° 7T*)

A FAVORE: Banca di Roma s.p.a.; CONTRO: **OMISSIS GRAVANTE SUL SUB 2 e SUB 3**

ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2010 - Registro Particolare 8898, Registro Generale 47151; Pubblico ufficiale D'anna Maria Luisa - Repertorio 100469/39074 del 27/10/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (*vedi allegato n° 7R*)

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.; CONTRO: **OMISSIS GRAVANTE SUL SUB 7 e SUB 6;**

- 2) Risulta unicamente la seguente trascrizione pregiudizievole oggetto della procedura:
TRASCRIZIONE CONTRO del 23/11/2016 - Registro Particolare 37672, Registro Generale 48822; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - Repertorio 11740/2016 del 09/11/2016; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*vedi allegato n° 7B*);
- 3) Esistono difformità urbanistico-edilizie (*vedi allegati nn° 5B e 5C*);
- 4) Risultano difformità Catastali (*vedi allegati nn° 6B e 6C*).

RISPOSTA AL QUESITO n. 9: Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale.

Dalle indagini svolte presso il N.C.E.U. per il Comune di Frattamaggiore (NA), nonché dall'esame degli atti di provenienza degli immobili, si conferma che il compendio pignorato



non è soggetto a vincolo di cui alla Legge n. 428/93, non rientra in zona soggetta a vincolo storico, paesaggistico, idrogeologico o altro tipo di vincolo, non è gravato da censo, livello o uso civico e non ricade né su suolo demaniale né tanto meno appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico e per lo stesso non risulta alcun provvedimento di declassamento.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti, dopo aver acquisito certificazione presso l'Ufficio Regionale degli Usi Civici di Napoli - Settore B.C.A. della Giunta Regionale della Campania (*vedi allegato n° 4A*), si conferma "che nel territorio di pertinenza del Comune di Frattamaggiore (NA) non vi sono terreni gravati da usi civici."

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

In risposta a tale quesito, l'esperto dichiara che trattasi di unità immobiliare autonoma, pertanto:

1. Non risultano spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria;
2. Non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Prima di calcolare il Valore Commerciale delle tre unità immobiliari pignorate, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale: ovvero sono da ritenersi a varie destinazioni catastali (autorimessa ed abitazioni) e sono tutte ubicate in un unico complesso immobiliare situato in una zona urbana del Comune di Frattamaggiore (Na) prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituisce certamente un bene commerciale mediamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 50% (box auto e autorimesse)
- Superficie non residenziale 25% (balconi)

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di Frattamaggiore delle unità immobiliari pignorate nei **3 LOTTI**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) STIMA A "CORPO"**
 - 2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**
 - 3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"**
-

LOTTO 1 (AUTORIMESSA)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 136,00 mq



1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 110.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	



Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N
-------------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **136,00 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

e pertanto: mq 136,00 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 173.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 475,00 x 12 mesi = € 5.700,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si e' ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 5.700,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 123.500,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 1 = € 135.500,00 (centotrentacinquemilacinquecento/00)



ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A.	€	4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri adeguamento catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€	0,00
Totale	€	5.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 130.000,00** (centotrentamila/00)

LOTTO 2 (ABITAZIONE)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 194,75 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 350.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:



O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI
Comune: FRATTAMAGGIORE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = **194,75 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**



e pertanto: mq 194,75 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 247.500,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 8.400,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 273.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2 = € 290.000,00 (duecentonovantamila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

- | | | |
|--|---|----------|
| • Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A. | € | 4.500,00 |
| • Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa) | € | 0,00 |
| • Oneri adeguamento catastale | € | 1.000,00 |
| • Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile | € | 0,00 |
| • Redazione Attestato di prestazione energetica | € | 300,00 |

Totale € 5.800,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 284.000,00 (duecentoottaquattromila/00)**



LOTTO 3 (ABITAZIONE)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 194,75 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 350.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	



Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N
-------------------	---------	------	------	---	-----	-----	---

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.

- Superficie commerciale ragguagliata = **194,75 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

e pertanto: mq 194,75 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 247.500,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si e' ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 8.400,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 273.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 3 = € 290.000,00 (duecentonovantamila/00)



ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A.	€	4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri adeguamento catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€	300,00
Totale	€	5.800,00

Di conseguenza il *VALORE FINALE* della piena proprietà del **LOTTO 3** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 284.000,00** (duecentoottantaquattromila/00)

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

Dalla disamina dei documenti inerenti i beni pignorati ed appartenenti al compendio immobiliare per la vendita, lo scrivente conferma che l'esecutato risulta proprietario in ragione dell'intero, pertanto non si verificano le condizioni di valutazione di quota indivisa, dunque la stima è stata svolta in considerazione dell'intera consistenza del cespite per ognuno dei 3 LOTTI per la vendita.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, si riporta che la residenza anagrafica dell'esecutato alla data del pignoramento risulta essere in Frattamaggiore (NA), alla Via Carditello n. 109, dove risiede tutt'ora congiuntamente alla sua famiglia, così come risulta dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Comune competente e Certificato di Stato di Famiglia (vedi allegati nn° 4B e 4C).

L'esperto ha inoltre acquisito il **Certificato di stato civile – Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio** per l'esecutato, dal quale si evince che *“con dichiarazione resa all'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”*. (vedi allegato n° 4D).



Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto Esperto rassegna la presente relazione con i suoi allegati, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, ventiquattro febbraio duemiladiciotto

L'ESPERTO
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



ALLEGATI

- ALLEGATO N°1** - N°1 VERBALE DI ACCESSO
(Verbale di primo accesso del 18/01/2018)
- ALLEGATO N°2** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(n°26 foto a colori)
- ALLEGATO N°3** - DOCUMENTAZIONE GRAFICA
- ALLEGATO N°4** - CERTIFICATI VARI
- ALLEGATO N°5** - DOCUMENTAZIONI TECNICHE COMUNALI
- ALLEGATO N°6** - DOCUMENTAZIONI CATASTALI AGGIORNATE
- ALLEGATO N°7** - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N°8** - NOTULA DELLE SPESE E DELLE COMPETENZE



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Giudice dell'Esecuzione DOTT.ssa FABRIZIA FIORE
Procedimento iscritto al n° 669/2016 del Ruolo Gene rale

INTEGRAZIONE BIS ALLA PERIZIA DI STIMA
a seguito di richiesta del G.E. dott.ssa Fabrizia FIORE in data 26 febbraio 2019

causa civile

OMISSIS contro OMISSIS

Prossima udienza: 16/04/2019 ore 10:30

L'Esperto

ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS



INTEGRAZIONE BIS ALLA PERIZIA DI STIMA

Causa: OMISSIS / OMISSIS - R.G. 669/16

Il sottoscritto **Architetto Giorgio TSITSELIS**, con studio professionale in Caserta alla Piazza Vanvitelli n. 25, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1266, nominato in qualità di Esperto Stimatore presso il Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari nella causa di pignoramento promossa dalla “OMISSIS” contro il sig. “OMISSIS”, a seguito di richiesta da parte del G.E. Dott.ssa Fabrizia FIORE in sede di udienza del 26/02/2019 con la presente deposita

“INTEGRAZIONE BIS ALLA PERIZIA DI STIMA”

in merito alla determinazione di due lotti di vendita, conservando il lotto 1 come identificato nella perizia di stima e accorpando i due lotti 2 e 3 in un unico lotto 2 di vendita.

Per tale richiesta lo scrivente procede a stimare i nuovi lotti per la vendita ed a redigere la nuova nota riepilogativa per la vendita:

NOTA RIEPILOGATIVA per il GIUDICE dell'ESECUZIONE

LOTTO 1: – piena ed intera proprietà di **locale commerciale** ubicato in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano seminterrato; è composto da un unico vano a destinazione commerciale di ristorazione con accesso dal cortile comune, una cucina retrostante con secondo accesso da un vano autorimessa non oggetto di pignoramento, un gruppo di bagni con antibagno sotto il corpo scala comune, confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); è riportato nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo dell'“autorimessa”; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/20 08 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed una diversa destinazione d'uso in luogo della “cantina”; non risulta ordine di demolizione del bene. **PREZZO BASE euro 130.000,00**

LOTTO 2: – piena ed intera proprietà di due **appartamenti** ubicati in Frattamaggiore (Na) alla via Carditello civico 109 - piano rialzato e primo; l'appartamento sito al piano rialzato è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); l'appartamento sito al primo piano è composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, un ripostiglio-lavanderia, un disimpegno di accesso secondario dal corpo scala e due balconi di cui uno di accesso principale all'abitazione, confina a Nord con altra proprietà, ad Est, Sud ed Ovest con cortile comune (sub 11); i due appartamenti nell'insieme sono riportati nel **C.F. del Comune di Frattamaggiore (NA) al foglio 6, particella 1400, subalterno 13**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per entrambi i due appartamenti in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; il compendio immobiliare di cui fa parte l'abitazione, risulta edificato in assenza di titolo autorizzativo e sanato in virtù di Concessione Edilizia in sanatoria n° 870/20 08 del 17/06/2008 - Legge 47/85 e successivo Permesso di Costruire n° 55/2009 del 16/11/2009 a cui comunque non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti ed un aumento di volume esterno in luogo dei balconi; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 568.000,00

Si riporta altresì l'integrazione di stima di cui al **quesito 12**:

Valutazione dei beni.

Prima di calcolare il Valore Commerciale delle tre unità immobiliari pignorate, è necessario fare una premessa, a parere della scrivente, essenziale: ovvero sono da ritenersi a varie destinazioni catastali (autorimessa ed abitazioni) e sono tutte ubicate in un unico complesso immobiliare situato in una zona urbana del Comune di Frattamaggiore (Na) prettamente a vocazione abitativa che ad oggi costituisce certamente un bene commerciale mediamente appetibile, in virtù della ubicazione correlata all'attuale standard qualitativo dei servizi infrastrutturali.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale saranno utilizzati i coefficienti di seguito elencati (ex Norma Uni 10750/2005):

- Superficie residenziale 100%;
- Superficie non residenziale 50% (box auto e autorimesse)
- Superficie non residenziale 25% (balconi)

Nell'ipotesi di conformità alle norme edilizie del Comune di Frattamaggiore delle unità immobiliari pignorate nei nuovi **2 LOTTI**, per ricercare il più probabile valore di mercato riferendosi sempre ai **MINIMI DEI PREZZI DI MERCATO**, il sottoscritto ha inteso effettuare diversi tipi di stima ed in particolare quanto di seguito elencato:

- 1) STIMA A "CORPO"**
 - 2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"**
 - 3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"**
-

LOTTO 1 (AUTORIMESSA)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 136,00 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 110.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un

prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = **136,00 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

e pertanto: mq 136,00 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 173.000,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 475,00 x 12 mesi = € 5.700,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 30% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si è ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 5.700,00 x 0,65/0,030 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 123.500,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 1 = € 135.500,00 (centotrentacinquemilacinquecento/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A.	€	4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri adeguamento catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€	0,00
Totale	€	5.500,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 1** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 130.000,00 (centotrentamila/00)**

LOTTO 2 (prima ABITAZIONE al piano terra)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: **194,75 mq**

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 350.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
-----------	--------------------	-----------------------	------------------	--------------------------------	------------------

		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = **194,75 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

e pertanto: mq 194,75 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 247.500,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si e' ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 8.400,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 273.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2 (primo appartamento al piano terra) = € 290.000,00
(duecentonovantamila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

- | | | |
|--|---|----------|
| • Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A. | € | 4.500,00 |
| • Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa) | € | 0,00 |
| • Oneri adeguamento catastale | € | 1.000,00 |
| • Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile | € | 0,00 |
| • Redazione Attestato di prestazione energetica | € | 300,00 |

Totale € 5.800,00

Di conseguenza il VALORE FINALE della piena proprietà del **LOTTO 2 (primo appartamento al piano terra)** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 284.000,00**
(duecentoottantaquattromila/00)

LOTTO 2 (seconda ABITAZIONE al piano primo)

NB. La Superficie commerciale ragguagliata risulta essere: 194,75 mq

1) STIMA A "CORPO"

E' la stima che viene di solito effettuata dalle Agenzie Immobiliari del luogo, quanto mai influenzate dall'andamento del mercato e che riguarda l'immobile nella sua interezza ("a corpo" appunto) con una precisa determinazione del valore causata dalla rendita che scaturisce dalla posizione, dalla ubicazione, dalla esposizione, dal piano, dalla vicinanza o meno di strade principali, dal prestigio del quartiere e/o zona, etc.

Orbene, dalla indagine eseguita presso la stampa locale specializzata e presso diverse Agenzie Immobiliari operanti nella zona, si ottiene un **Valore "a corpo" pari a:**

Valore 1 = € 350.000,00

2) STIMA SINTETICA "PER METRO QUADRATO"

La stima sintetica riporta il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, calcolato attraverso una ricerca eseguita sul più probabile prezzo unitario "al metro quadrato".

Tale stima tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche di mercato dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

Per fare ciò, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato interpellando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (riferito al 1° semestre Anno 2017), per dati relativi ad un

prezzo unitario variabile da un minimo di € 1.400,00 ad un massimo di € 2.150,00 e di tale indagine se ne riportano i risultati:

O.M.I. - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: FRATTAMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: CORSO DURANTE, TRATTO CENTRALE...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2150	L	3,5	5,4	N

Osservazione

Ai fini della valutazione secondo i correnti parametri di mercato, è stato rilevato, quale unità di misura di riferimento il "metro quadrato" di superficie coperta complessiva, al lordo delle murature perimetrali libere e corpo scala, nonché nella mezzeria delle murature in adiacenza con parti comuni o altre proprietà; la stima viene riferita alla superficie residenziale dell'unità, agli accessori e relative pertinenze.

*Nel calcolo, ovviamente, si è tenuto conto dei prezzi minimi di mercato e' di una percentuale di scarto dovuta alla trattativa di mercato (**differenza esistente al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**) che viene dallo scrivente calcolata, in questo caso, pari al 10%.*

- Superficie commerciale ragguagliata = **194,75 mq**
- Prezzo medio di mercato risulta pari a €/mq 1.775,00
- Prezzo minimo di mercato risulta pari a €/mq 1.400,00 – 10% = **€ 1.273,00**

e pertanto: mq 194,75 x €/mq 1.273,00 si ottiene un **Valore "per metro quadrato" approssimato per difetto pari a: Valore 2 = € 247.500,00**

3) STIMA ANALITICA "PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI"

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore dell'unità immobiliare attraverso la capitalizzazione dei redditi; tale metodo si articola in tre fasi:

- a) determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b) determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c) operazioni di capitalizzazione.

L'elemento a) è rappresentato dal reddito annuale lordo; a tale elemento verranno detratte le spese di manutenzione straordinaria, ecc. Per eseguire i calcoli del reddito annuale lordo, lo scrivente ha inteso calcolare il reddito dovuto ai canoni mensili corrisposti da locatari per unità immobiliari simili. (Legge 359/92 riguardante i "patti in deroga").

In tal modo si sono ottenuti i seguenti risultati:

canone annuale minimo = € 700,00 x 12 mesi = € 8.400,00

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% e detraendo il 20% per lavori di manutenzione straordinaria, per detrazioni ordinarie per sfitti ecc. e non considerando gli interessi annuali maturati sulle rate di anticipo del contratto (che vanno defalcate dal canone annuale da corrispondere al proprietario), si e' ottenuto il seguente risultato:

e pertanto: Reddito min. = € 8.400,00 x 0,65/0,020 si ottiene un **Valore "per capitalizzazione dei redditi" pari a: Valore 3 = € 273.000,00**

Ottenuti i valori sopra detti, è possibile mediare il più probabile valore dell'unità immobiliare in narrativa approssimato per difetto, pari a: Somma Valori (1, 2, 3) / 3.

Valore Commerciale LOTTO 2 (secondo appartamento al piano primo) = € 290.000,00 (duecentonovantamila/00)

ADEGUAMENTI e CORREZIONI di STIMA - DECURTAZIONI:

• Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Adeguamento Difformità edilizie S.C.I.A.	€	4.500,00
• Stato d'uso e manutenzione (adeguamento impianti alla normativa)	€	0,00
• Oneri adeguamento catastale	€	1.000,00
• Costo approssimativo per la liberazione dell'immobile	€	0,00
• Redazione Attestato di prestazione energetica	€	300,00
Totale	€	5.800,00

Di conseguenza il **VALORE FINALE** della piena proprietà del **LOTTO 2 (secondo appartamento al piano primo)** in cifra arrotondata per difetto è pari ad: **€ 284.000,00** (duecentoottantaquattromila/00)

INTEGRAZIONE BIS ALLA PERIZIA DI STIMA

Causa: OMISSIS / OMISSIS - R.G. 669/16

Si rassegna la presente, ritenendosi a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Caserta, ventisei febbraio duemiladiciannove

L'ESPERTO
ARCHITETTO
GIORGIO TSITSELIS

