

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE XIV
G.E. DOTT. GIUSEPPE FIENGO
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 54/2021

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Udienza del 12/10/2022

CREDITORE PROCEDENTE

DOVALUE SPA

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

VIA SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 NAPOLI

Esperto Stimatore:
arch. Nunzio Cioffi
Via Salvator Rosa n° 211 80136 Napoli
Tel.: 081 0330771
pec: nunzio.cioffi@archiworldpec.it

data: 17/05/2022

INCARICO

Con provvedimento del 07/03/2022, l'Ill.mo G.E. dott. Giuseppe Fiengo ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Cioffi, con studio professionale in Napoli alla via Salvator Rosa n° 211, iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 7702,

l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva iscritta al n° 54_2021 del R.G.E., promossa dalla doValue S.p.A. contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Con lo stesso provvedimento è stato nominato custode giudiziario l'avv. Vincenzo Barone.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Trattasi di abitazione di tipo popolare sita in Napoli alla via Santa Maria della Fede n. 10, al piano terzo, interno 13.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 7 marzo 2022, data di comunicazione del conferimento dell'incarico.

Lo scrivente ha sottoscritto con firma digitale il verbale di giuramento ed inviato lo stesso alla cancelleria della XIV Sezione Civile del Tribunale di Napoli.

Lo scrivente ha svolto le seguenti attività tecniche:

ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa;

ha estratto dall'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale dell'immobile;

ha effettuato le ricerche urbanistiche per determinare la liceità dell'immobile staggito;

ha acquisito i certificati anagrafici e di stato civile del debitore esecutato ;

ha acquisito presso l'Archivio Notarile di Napoli il titolo di proprietà con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato ed il titolo di acquisto ultraventennale inter vivos;

ha effettuato le ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato e sull'immobile;

ha eseguito due sopralluoghi, il primo in data 28 marzo 2022, andato inesitato per la mancanza del debitore esecutato, il secondo il 29 successivo, durante il quale ha svolto le attività tecniche necessarie per dare risposta ai quesiti formulati dal GE. In particolare, ha eseguito il rilievo grafico e fotografico dei luoghi.

Entrambi i sopralluoghi sono stati eseguiti congiuntamente al custode giudiziario avv. Vincenzo Barone.

TRASMISSIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI

In data 17/05/2022 il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato ai legali costituiti del creditore procedente avv. Antonio Actis, a mezzo pec: info@pec.studiolegaleactis.it; al custode giudiziario avv. Vincenzo Barone, a mezzo pec: vincenzo.barone@pecavvocatinola.it; al debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a mezzo raccomandata A/R presso l'indirizzo di residenza alla Via Orazio n. 83 Napoli cap. 80122.

QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato l'esperto stimatore di effettuare il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e di rispondere a quattordici quesiti.

Lo scrivente ha, di seguito, riscontrato singolarmente i quesiti formulati dal G.E. antepoendoli alle rispettive risposte.

CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, datata 19 febbraio 2021.

La certificazione notarile risale all'atto di acquisto stipulato dal notaio dott. Salomone Enzo in data 24/11/1989, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 14/12/1989 ai n.ri 26386/17384, quindi in epoca antecedente di oltre venti anni la data di trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli il 31/05/1988.

Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 2/03/2021, da cui risulta che il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è coniugato in regime di separazione dei beni.

Copia dell'atto di acquisto dell'immobile con cui il bene è pervenuto al soggetto esecutato, copia dell'atto di provenienza ultraventennale, la visura catastale storica, la planimetria catastale, il certificato di residenza storico dell'esecutato, sono stati prodotti dallo scrivente ed allegati alla presente relazione.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere

alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "differmità 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 differmità 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.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; 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 "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità 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 differmità 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.

DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà (quota 1/1) dell'immobile.

Tale diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità al debitore esecutato in forza dell'atto notarile stipulato dal dott. Onofrio di Caprio, in data 20 aprile 2015.

Trattasi di abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Napoli alla via Santa Maria della Fede n. 10, posta al piano terzo, int. 13, identificata con i seguenti dati catastali.

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	10	439	74	8	A/4	6	3,5 vari	63 mq	162,68 €
Indirizzo		VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 INTERNO 13 PIANO TERZO									

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

Il portone di accesso al fabbricato in cui è sito l'immobile è in via Santa Maria delle Fede e non come indicato in visura catastale e sul titolo di acquisto in vico Santa Maria della Fede.

Il bene pignorato costituisce un lotto di vendita unico.

LOTTO UNICO

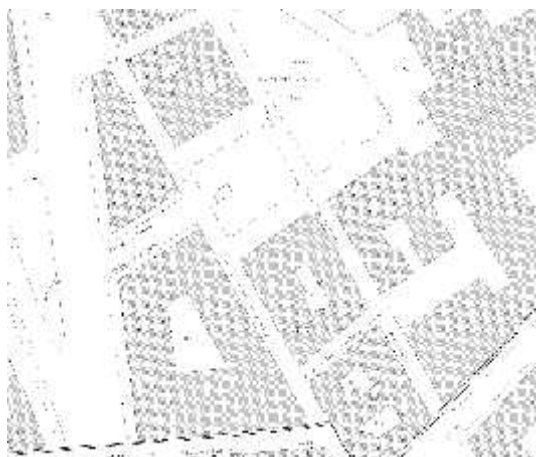
ABITAZIONE POPOLARE

VIA SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 NAPOLI

PIANO TERZO

POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'individuazione del fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

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.

LA ZONA

Il fabbricato è sito nel centro storico di Napoli, nel quartiere Vicaria.

La Vicaria comprende il rione [Vasto](#) e una parte dell'[Arenaccia](#). Fa parte della [quarta municipalità](#) insieme con [San Lorenzo](#), [Poggioreale](#) e [Zona Industriale](#).

E' un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, densamente abitato.

La zona è servita dai principali mezzi di comunicazione pubblici cittadini.

Via Santa Maria della Fede è in prossimità della più nota arteria del Corso Garibaldi.

L'EDIFICIO

L'ingresso al fabbricato è contraddistinto dal civico n. 10 di Via Santa Maria della Fede.



VIA SANTA MARIA DELLA FEDE



PORTONE FABBRICATO

Il fabbricato è costituito di quattro piani fuori terra.

Ha la struttura portante in muratura di tufo.

Il fabbricato è di epoca preottocentesca.

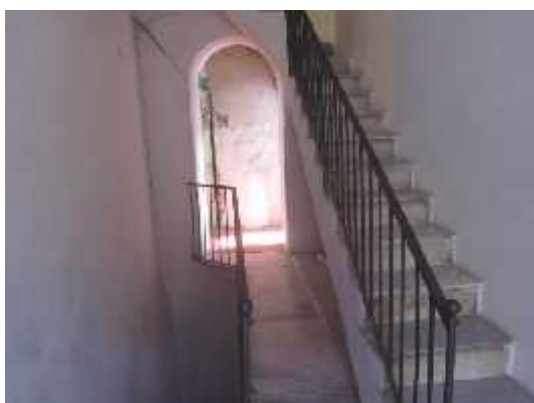
Non è servito da ascensore, è dotato di impianto citofonico, non vi è servizio di portineria.

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è mediocre.

L'UNITÀ IMMOBILIARE

L'abitazione è posta al piano terzo del fabbricato, all'interno n. 13.

Ad essa si accede attraversando un ballatoio comune condominiale, posto al piano terzo dello stabile; da questo si perviene a due distinte porte di accesso che immettono entrambe all'alloggio staggito.

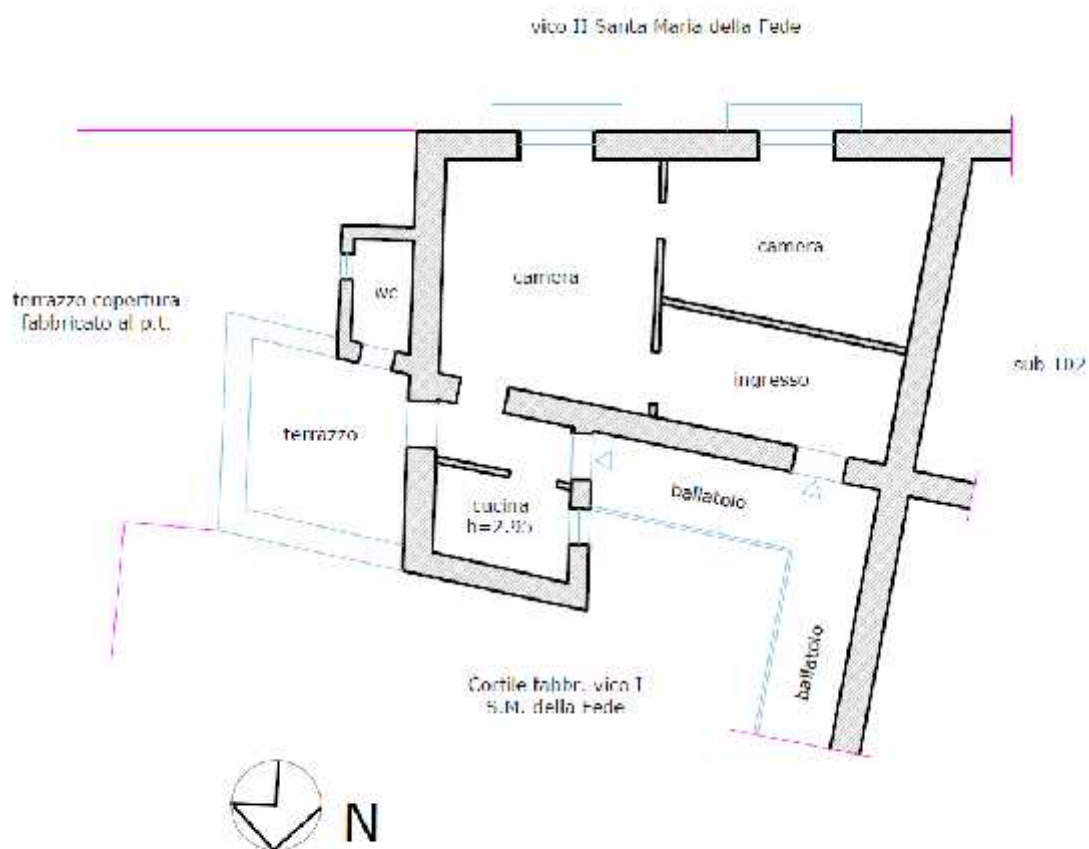


VANO SCALE



BALLATOIO DI ACCESSO ALL'IMMOBILE

Trattasi di una abitazione di tipo popolare costituita da: ingresso, cucina, due camere, un bagno, un terrazzino e due balconi entrambi prospettanti sul vico II Santa Maria della Fede.



PIANTA APPARTAMENTO



INGRESSO SU BALLATOIO



INGRESSO



CUCINA



BAGNO



CAMERA



CAMERA



BALCONI SUL VICO II S. MARIA DELLA FEDE



TERRAZZINO

L'abitazione si presenta interessata da lavori di ristrutturazione sospesi da tempo indefinibile.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda coperta di 48 mq, una superficie scoperta complessiva (balconi+terrazzino) di 7,60 mq.

L'altezza utile interna delle camere è di 2,95 m.

L'appartamento non è dotato di impianto termico.

L'immobile versa in uno stato conservativo e manutentivo molto scadente.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con cortile fabbricato vico I Santa Maria della Fece, ad Est con terrazzo di copertura fabbricato al piano terra, a Sud con vico II Santa Maria della Fece, ad Ovest con subalterno 102 stesso fabbricato.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il fabbricato, come dichiarato dalla sig.ra XXXXXXXXX, identificata nel corso dell'accesso dal custode giudiziario, madre del debitore esecutato, non è costituito in condominio.

Le dotazioni condominiali che possono rilevarsi dal sopralluogo corrispondono ai beni comuni genericamente indicati all'art. 1117 del codice civile.

SUPERFICIE COMMERCIALE

L'abitazione sviluppa una superficie utile interna di 36 mq.

L'altezza interna è di 2,95 m.

I balconi sviluppano una superficie di 1,60 mq.

Il terrazzino sviluppa una superficie di 6,00 mq

La superficie lorda coperta è di 48 mq.

La superficie commerciale è pari a 50 mq.

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi e del terrazzino sono state computate al 30%.

Calcolo Superficie Raguagliata			
ABITAZIONE	mq	coeff.	totale
superficie coperta	48,00	100%	48,00
terrazzino	6,00	30%	1,80
balconi	1,60	30%	0,48
Superficie ragguagliata			50,28
in ct			50,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica redatto dall'ing. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 11 novembre 2013 ed allegato all'atto di compravendita con cui l'immobile è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'unità immobiliare è classificata in classe energetica G.

QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	10	439	74	8	A/4	6	3,5 vani	63 mq	162,68 €
Indirizzo		VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 INTERNO 13 PIANO TERZO									

DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	10	439	74	8	A/4		3,5 vani		162,68 €
Indirizzo		VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 INTERNO 13 PIANO TERZO									

DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	10	439	74		A/4		3,5 vani		
Indirizzo		VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 INTERNO 13 PIANO TERZO									

DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	10	439	74	8	A/4	6	3,5 vani		162,68 €
Indirizzo		VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10 INTERNO 13 PIANO TERZO									

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Dall'esame della visura catastale storica non risultano, nell'ultimo ventennio, variazioni dei dati significativi essenziali (foglio, particella, subalterno, consistenza). Lo scrivente segnala, quanto meglio specificato al paragrafo sulla provenienza, che l'unità immobiliare deriva da un intervento di fusione e frazionamento avvenuto nell'anno 1979.

Pertanto, l'immobile deriva dalla soppressione dei subalterni 36, 37 e 38.

IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA ATTUALE E STORICA DEL TERRENO

Il fabbricato incide sulla particella 315, del foglio 80 del Catasto Terreni.

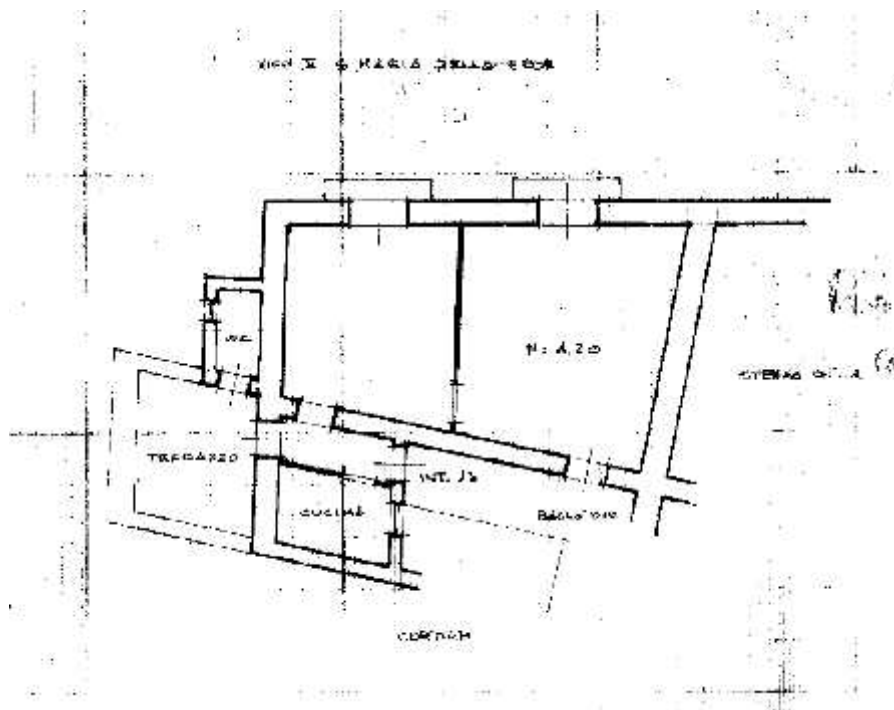
DIFFORMITÀ CATASTALI

Lo stato dei luoghi non è conforme dalla planimetria catastale.

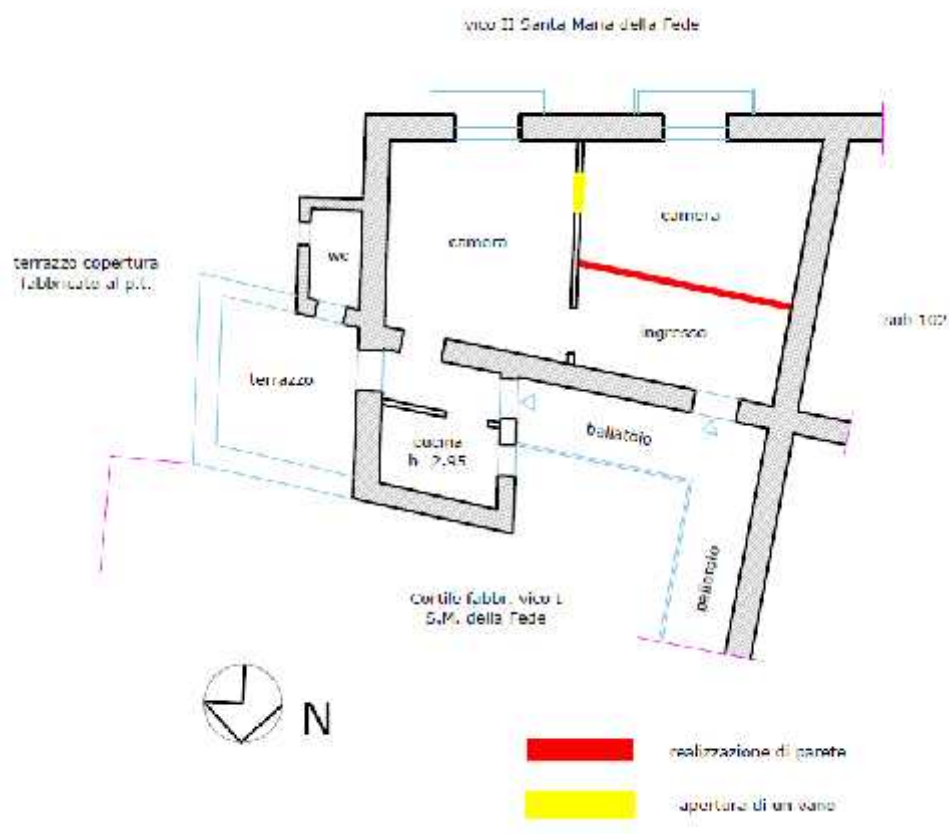
La planimetria catastale è stata depositata in data 07/03/1979, dal confronto con il rilievo metrico dello stato dei luoghi emerge una **diversa distribuzione degli**

spazi interni, consistente nella realizzazione di una parete divisoria fra l'ingresso e una camera.

Lo scrivente segnala che l'intestatario della scheda planimetrica catastale, il sig. Del Porto Luigi è erroneamente identificato nella data di nascita come nato Napoli il 25/12/1979, nella realtà nasce il 25/12/1898.



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO 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.l.la ____ (ex p.l.la ____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. ____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento di tipo popolare ubicato in Napoli alla via Santa Maria della Fede n. 10.

L'immobile è al piano terzo, interno 13.

E' composto da : ingresso, cucina, due camere, un bagno, un terrazzino e due balconi.

L'altezza interna è di 2,95 m.

L'abitazione sviluppa una superficie utile interna di 36 mq. I balconi sviluppano una superficie di 1,60 mq. Il terrazzino sviluppa una superficie di 6,00 mq. La superficie lorda coperta è di 48 mq. La superficie commerciale è pari a 50 mq.

L'unità immobiliare confina a Nord con cortile fabbricato vico I Santa Maria della Fede, ad Est con terrazzo di copertura fabbricato al piano terra, a Sud con vico II Santa Maria della Fede, ad Ovest con subalterno 102 stesso fabbricato.

L'unità immobiliare è riportata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli alla sezione VIC, foglio 10, particella 439, subalterno 74, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 162,68.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il primo regolamento edilizio di Napoli (1935), pertanto è legittimo.

Purtuttavia si riscontrano difformità urbanistiche che si rilevano dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata nell'anno 1979

Inoltre, dalla ricostruzione storica catastale l'immobile risulta costituito da una divisione ed accorpamento di unità immobiliari soppresse, di tale attività edilizia manca titolo legittimante.

E' possibile sanare sia il frazionamento e l'accorpamento che la diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE euro 59.500 (cinquanta novemila cinquecento euro).

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.la 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.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la 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.

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto Esperto ha acquisito presso il notaio dott. Onofrio Di Caprio l'atto di acquisto del 20/04/2015 con cui il bene è pervenuto al soggetto esecutato, ha acquisito presso l'archivio notarile di Napoli l'atto ultraventennale stipulato dal notaio dott. Enzo Salomone in data 24/11/1989.

~

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 31/05/1988, per acquisto fattone dai sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 17/07/1945 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 5/12/1953, con atto stipulato dal notaio dott. Onofrio di Caprio il 20/04/2015.

ATTO ONOFRIO DI CAPRIO DEL 2015

N. 966 DEL REPERTORIO N. 780 DELLA RACCOLTA
COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

IL VENTI APRILE DUEMILAQUINDICI (...) INNANZI A ME Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX DI CAPRIO
NOTAIO IN ARIANO IRPINO (...) S O N O P R E S E N T I :

QUALI VENDITORI: 1-2) I CONIUGI XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, NATO A NAPOLI, IL 17
LUGLIO 1945, CODICE FISCALE VNG GNN 45L17 F839F, E XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATA A NAPOLI IL 5 DICEMBRE 1953 (...)

QUALE ACQUIRENTE 3) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATO A NAPOLI IL 31 MAGGIO 1988, (...)

GLI STESSI, PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2659 C.C., PRELIMINARMENTE DICHIARANO: -
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI ESSERE CONIUGATI IN REGIME DI
SEPARAZIONE DEI BENI; - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DI ESSERE CONIUGATO IN REGIME DI
SEPARAZIONE DEI BENI. (...)

I CONIUGI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

VENDONO

A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CHE ACQUISTA, LA PIENA PROPRIETÀ DELLA SEGUENTE UNITÀ
IMMOBILIARE SITA IN NAPOLI AL VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 10, DELLA CONSISTENZA
CATASTALE DI 3,5 (TRE VIRGOLA CINQUE) VANI E PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO
TERZO, INTERNO 13, CONFINANTE CON PROPRIETÀ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CORTILE DI VICO SANTA MARIA DELLA FEDE N. 1/BIS, VICOLETTO SANTA
MARIA DELLA FEDE, SALVO SE ALTRI.

E' RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NAPOLI, ALLA SEZIONE URBANA VIC, AL
FOGLIO 10, PARTICELLA 439, SUBALTERNO 74, ZONA CENSUARIA 8, CATEGORIA A/4, CLASSE 6,
VANI 3,5, RENDITA EURO 162,68.

~

Al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di comunione dei beni
con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Giuseppina, il bene è pervenuto per acquisto fattone dai
germani : XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX nata a Napoli il 7/9/1927, Del
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 24/12/1928, XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 13/03/1931, Del Porto Giuseppe nato a
Napoli il 5/01/1933, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX FXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Napoli
il 21/10/1934 per atto stipulato dal notaio X XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data
24/11/1989.

ATTO ENZO SALOMONE DEL 1989

NUMERO DEL REPERTORIO 54159

NUMERO DEL FASCICOLO 8179

COMPRA VENDITA REPUBBLICA ITALIANA

L 'ANNO MILLENOVECENTOOTTANTANOVE, IL GIORNO VENTIQUATTRO , DEL MESE DI NOVEMBRE 24
NOVEMBRE 1989 IN NAPOLI (...) INNANZI A ME XXXXXXXXXXXXXXX, (...) SI SONO
COSTITUITI:

A UNA PARTE I GERMANI :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATA A NAPOLI IL GIORNO 7 SETTEMBRE 1927 (...)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATA A NAPOLI IL GIORNO 24 DICEMBRE 1928, (...) XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATA A NAPOLI IL GIORNO 13 MARZO 1931, (...)
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NATO A NAPOLI IL GIORNO 5 GENNAIO 1933, (...) XXXXXXXXXXXXXXX,
NATO A NAPOLI IL GIORNO 21 OTTOBRE 1 934, (...)

E DALL 'ALTRA: XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, NATO A NAPOLI IL GIORNO 17 LUGLIO
1945, (...)

I COSTITUITI GERMANI XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, CIASCUNO PER

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area in cui è ubicato l'immobile staggito, in zona A (Insediamenti di interesse storico).

Il fabbricato è classificato come : Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco.



VISURA URBANISTICA

REGOLARITÀ URBANISTICA

Le costruzioni realizzate nel territorio del Comune di Napoli sono assoggettate all'obbligo di rilascio di titolo edilizio sin dal 16 novembre 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.

Pertanto, ai fini della legittimità urbanistico-edilizia di un'opera è necessario acquisire il titolo legittimante la realizzazione o provare che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore all'entrata in vigore del predetto regolamento.

Considerato che:

- la variante al PRG del Comune di Napoli classifica il fabbricato come "unità edilizia di base pre ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco";
- la planimetria catastale seppure depositata in data 07/03/1979 nasce da divisione ed accorpamento di unità edilizie precostituite in epoca di istituzione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.);
- il titolo edilizio ultraventennale esaminato (Atto Salomone del 1989) descrive l'immobile realizzato in epoca anteriore al 1942;
- il predetto titolo edilizio descrive di una transazione intervenuta fra l'allora proprietario, cav. Luigi Del Porto e i condomini *presumibilmente* confinanti (germani Bosso) avvenuta con atto del notaio Andrea Sanguigno in data 22 maggio 1937. A tal proposito lo scrivente precisa che ha ricercato presso

l'archivio notarile tale scrittura privata intervenuta fra le parti, con esito negativo.

può ragionevolmente ritenersi il fabbricato e l'immobile staggito realizzato in epoca antecedente l'entrata in vigore del predetto Regolamento Edilizio e quindi legittimo e commerciabile.

Purtuttavia, dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata, lo scrivente rileva la difformità edilizia, che corrisponde alla difformità catastale.

Nello specifico trattasi di realizzazione di una parete divisoria fra l'ingresso e una camera, venendo quindi a costituire una diversa distribuzione degli spazi interni.

Tale parete divisoria si presenta realizzata al grezzo, mancano le finiture.

Tale difformità non è databile e *presumibilmente* realizzata senza titolo edilizio e/o comunque con titolo edilizio scaduto.

Inoltre, dall'esame dei titoli di provenienza, in particolare dell'atto di compravendita stipulato dal notaio Enzo Salomone in data 24/11/1989, si evince che l'immobile è stato costituito dalla fusione e frazionamento di tre diversi subalterni, i sub.ni 36, 37 e 38.

Subalterni che venivano soppressi all'UTE di Napoli con denuncia di variazione n. 1647 del 7 marzo 1979, costituendo il cespite staggito con numero di subalterno 74. Lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli al fine di acquisire eventuali titoli edilizi che hanno legittimato tale intervento di frazionamento e fusione.

Al momento del deposito della presente relazione l'istanza è inesitata.

Ritenendo plausibile l'assenza del titolo edilizio e/o l'infruttuosa ricerca in archivio, anche per cautela, lo scrivente considera entrambi gli interventi edilizi eseguiti senza titolo.

Può quindi concludersi che l'immobile è stato regolarmente realizzato in quanto di epoca antecedente il 16 novembre 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio della Città di Napoli.

Purtuttavia, dal confronto con la planimetria e l'esame storico catastale, si riscontra lo stato dei luoghi caratterizzato da un intervento di fusione e frazionamento nonché da una diversa distribuzione degli spazi interni.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Relativamente agli abusi descritti (fusione e frazionamento, diversa distribuzione

degli spazi interni), vi è la possibilità di istruire una pratica di “accertamento di conformità” ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

Al comma 4 dell’art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si legge:

“OVE L'INTERVENTO REALIZZATO RISULTI CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, SIA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, IL RESPONSABILE DELL'ABUSO O IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE POSSONO OTTENERE LA SANATORIA DELL'INTERVENTO VERSANDO LA SOMMA, NON SUPERIORE A 5.164,00 EURO E NON INFERIORE A 516,00 EURO, STABILITA DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO IN RELAZIONE ALL'AUMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE VALUTATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO.”

La tipologia delle opere eseguite è conforme agli strumenti urbanistici comunali e pur non ritenendo che le opere eseguite in difformità abbiano fatto aumentare il valore dell’immobile lo scrivente, per cautela, valuta la sanzione da versare pari all’importo massimo di 5.164,00 euro, a cui vanno aggiunti gli oneri tecnici per l’istruttoria della pratica, stimando il totale necessario alla regolarizzazione edilizia in euro 7.000,00.

Successivamente sarà necessario presentare un elaborato DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, tale attività tecnica può stimarsi in euro 1.000,00.

LICENZA DI ABITABILITÀ

Per le costruzioni edificate prima del 1934 non occorre presentare segnalazione certificata di agibilità, purché ultimate prima dell'entrata in vigore del RD n.1265/34 smi (Testo unico delle leggi sanitarie).

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.).

STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è libero.

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).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE E SUL SOGGETTO ESECUTATO

Lo scrivente in data 12/05/2022 ha effettuato le ispezioni ipotecarie sull'immobile staggito.

TRASCRIZIONE DEL 27/04/2015 - REGISTRO PARTICOLARE 7172 REGISTRO GENERALE 9160

PUBBLICO UFFICIALE DI CAPRIO ONOFRIO REPERTORIO 966/780 DEL 20/04/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi di trascrizione atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato.

ISCRIZIONE DEL 27/04/2015 - REGISTRO PARTICOLARE 1210 REGISTRO GENERALE 9161

PUBBLICO UFFICIALE DI CAPRIO ONOFRIO REPERTORIO 967/781 DEL 20/04/2015

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

relativo costo è detratto dal prezzo a base d'asta.

Vi sono difformità catastali stimate nel capitolo "difformità catastali", il relativo costo è detratto dal prezzo a base d'asta.

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.

CERTIFICATO DEMANIALE

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

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

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

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

USI CIVICI

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1958, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

CENSO E LIVELLO

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

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.

INSOLUTI CONDOMINIALI

Il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato, su dichiarazione della madre del soggetto esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non è costituito in condominio, le quote per le spese ordinarie vengono bonariamente raccolte fra i condomini.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, lo scrivente sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*market comparison approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;

- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

ANALISI DEL MERCATO

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet www.immobiliare.it, verificando i dati riportati con le fotografie e i grafici allegati all'annuncio.

Dall'esame del sito lo scrivente ha estratto tre immobili utilizzati come comparabili.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, in strade limitrofe all'immobile oggetto di stima.

Pertanto, le caratteristiche utilizzate nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 stato manutentivo;
- C3 la presenza di ascensore;
- C4 lo stato di occupazione dell'immobile.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche lo scrivente compila la tabella dei comparabili, ove riporta i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	IGI	HOME PAL	STARTUPCASA	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	Via M. D'Otranto	Via M. D'Otranto	Via degli Zingari	via S.M. della Fede
data annuncio	15/11/2021	14/03/2022	12/04/2022	
prezzo richiesto	€ 75.000,00	€ 90.000,00	€ 140.000,00	
C1 - superficie	50,00	57,00	70,00	50,00
C2 - stato manutentivo	ristrutturato	ristrutturato	ristrutturato	da ristrutturare
C3 - ascensore	no	no	si	no
C4 - occupazione	libero	libero	localta	libero

TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto sono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3,C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, viene assegnata una decurtazione del 10%, se l'abitazione necessita di interventi di manutenzione.

Alla caratteristica C3, presenza di ascensore, viene assegnata una decurtazione del 10%, se l'abitazione non ne è dotato.

Alla caratteristica C4, stato di occupazione, viene assegnata una decurtazione del 10% se locata.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	15/11/2021	14/03/2022	12/04/2022	
prezzo richiesto	€75.000,00	€90.000,00	€140.000,00	
prezzo assegnato	€67.500,00	€81.000,00	€126.000,00	
C1 - superficie	50,00	57,00	70,00	50,00
C2 - stato manutentivo	100%	100%	100%	90%
C3 - ascensore	90%	90%	100%	90%
C4 - occupazione	100%	100%	90%	100%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€1.350,00	€1.421,05	€1.800,00
C2 - stato manutentivo	€67.500,00	€81.000,00	€126.000,00
C3 - ascensore	€75.000,00	€90.000,00	€126.000,00
C4 - occupazione	€67.500,00	€81.000,00	€140.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali viene operato l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	15/11/2021	14/03/2022	12/04/2022
prezzo assegnato	€67.500,00	€81.000,00	€126.000,00
C1 - superficie	€0,00	-€9.947,37	-€36.000,00
C2 - stato manutentivo	-€6.750,00	-€8.100,00	-€12.600,00
C3 - ascensore	€0,00	€0,00	-€12.600,00
C4 - occupazione	€0,00	€0,00	€14.000,00
Valore di mercato	€60.750,00	€62.952,63	€78.800,00
Valore al mq	€1.215,00	€1.259,05	€1.576,00

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile oggetto del procedimento ha un valore unitario definibile in un intervallo, fra 1.215,00 e 1.576,00 euro/mq, intervallo che restituisce un valore medio di 1.350,02 euro /mq.

Analisi poco distante dal valore medio risultante della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tabella dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al secondo semestre dell'anno 2021.

Difatti, la tabella OMI riporta nella zona C23 del Comune di Napoli, corrispondente alla zona Semicentrale Corso Garibaldi/Vasto/Stazione, per abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale, un intervallo di valori variabili fra 1.200 e 1.800 euro/mq, per un valore medio di 1.500,00 euro/mq.

Pertanto, si conferma l'analisi dell'MCA, applicando il valore medio risultante (Vu) = 1.350,02 euro/mq.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€1.215,00	€1.259,05	€1.576,00	€1.350,02
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€1.200,00	-	€1.800,00	€1.500,00

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 50,00 mq.

Il cespite oggetto della stima ha un valore di mercato (Vm) calcolato applicando la formula:

$$Vm = Vu \times Sc$$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€1.350,02	50,00	67.500,88 €

DETRAZIONI

Sul valore di mercato (Vm), lo scrivente effettua le seguenti detrazioni:

- una detrazione di euro 1.000, per il perfezionamento catastale;
- una detrazione di euro 7.000, per il perfezionamento urbanistico.

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile Vm	€ 67.501
Detrazioni	
Perfezionamento urbanistico e catastale	€ 8.000
Valore al netto delle detrazioni	€ 59.501
Valore base d'asta (in c.t)	€ 59.500

IL PREZZO BASE D'ASTA È DI EURO 59.500
(cinquanta novemila cinquecento euro)

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

Non ricorre.

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.

Il debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 6 marzo 2019 è residente nel Comune di Napoli alla via Orazio n. 83.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio in data 16 aprile 2009 con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Napoli il 28/08/1988.

A margine dell'estratto di matrimonio, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Napoli, vi è annotazione indicante che gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo

comma del codice civile, hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha stipulato l'atto di acquisto dell'immobile staggito in data 20/04/2015, epoca in cui era coniugato in regime di separazione dei beni.

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, lo scrivente rassegna la presente Relazione di Stima e rimane a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, lì 17/05/2022

In fede

L'Esperto Stimatore

arch. Nunzio Cioffi

ALLEGATO 1 ISPEZIONI IPOTECARIE

Elenco formalità immobile
Elenco formalità soggetto esecutato

ALLEGATO 2 CERTIFICATI ANAGRAFICI

Estratto di matrimonio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Certificato storico di residenza XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATO 3 TITOLI DI PROPRIETÀ

Atto Onofrio di Caprio
Atto Enzo Salomone

ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa
Visura catastale terreno
Visura catastale immobile
Planimetria catastale

ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Visura urbanistica
Istanza al Suep

ALLEGATO 6 RILIEVO GRAFICO

Planimetria stato dei luoghi
Planimetria difformità urbanistiche e catastali

ALLEGATO 7 RILIEVO FOTOGRAFICO

Rilievo fotografico

ALLEGATO 8 CERTIFICATI REGIONALI

Usi civici

ALLEGATO 9 QUADRO SINOTTICO

Quadro sinottico

ALLEGATO 10 SCHEDE COMPARABILI E DATI OMI

Comparabile n. 1
Comparabile n. 2
Comparabile n. 3
Dati OMI

ALLEGATO 11 TRASMISSIONE RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI