

TRIBUNALE DI NAPOLI
XIV SEZIONE CIVILE
G.E. DOTT. VALERIO COLANDREA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 266_2022 riunita alla R.G.E. 53_2023

Udienza del 04/07/2023

RELAZIONE DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE RGE 266_2022

CREDITORE PROCEDENTE RGE 53_2023

CREDITORI INTERVENUTI

DEBITORI ESECUTATI

IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE + CANTINOLA
VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187
NAPOLI
SCALA D - PIANO TERZO – INT. 6

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

data: 14/04/2023



INDICE

Controllo preliminare documentazione	pag. 4
Quesito 1	
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Quesito n. 2	
Elencare ed individuare i beni e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 6
Quesito n. 3	
Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 12
Quesito n. 4	
Schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 16
Quesito n. 5	
Ricostruzione dei passaggi di proprietà	pag. 17
Quesito n. 6	
Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 20
Quesito n. 7	
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 25
Quesito n. 8	
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 25
Quesito n. 9	
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 29
Quesito n. 10	
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 29
Quesito n. 11	
Spese di gestione dell'immobile e eventuali procedimenti in corso	pag. 29
Quesito n. 12	
Procedere alla valutazione dei beni	pag. 30
Quesito n. 13	
Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 34
Quesito n. 14	
Certificazioni di stato civile camera di commercio e regime patrimoniale	pag. 35



INCARICO

Con provvedimento del 25 novembre 2022 la S.V.I. G.E. dott. Valerio Colandrea 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 in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 7702, l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n° 266_2022, promossa dalla sig.ra
contro _____ riunita alla procedura RGE 53_2023 promossa
contro _____

Con il medesimo provvedimento la S.V.I. ha nominato custode giudiziario l'avv. Pasquale Borrelli.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

E' oggetto del pignoramento l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione oltre cantinola pertinenziale, sita in Napoli, alla via Raffaele Morghen n. 187, scala D, piano terzo e piano seminterrato, interno 6.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 25 novembre 2022, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, il certificato di residenza storica e l'estratto di matrimonio dei soggetti eseguiti.

Ha acquisito presso l'archivio dell'ex Agenzia del Territorio la documentazione catastale dell'immobile pignorato (estratto di mappa terreni, visura storica e planimetria).

Ha effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli.

Ha estratto copia dell'atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Napoli.

Ha effettuato le ispezioni telematiche ipotecarie sull'immobile e sui soggetti eseguiti.

Ha effettuato ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli.

Ha eseguito un accesso in data 27 gennaio 2023, congiuntamente al custode giudiziario avv. Pasquale Borrelli, nel corso del quale ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA

In data 14/04/2023, il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato:

- al legale costituito del creditore procedente
mezzo pec,
- ai legali costituiti del debitore eseguito



- alla debitrice esecutata :
- al legale costituito del creditore i
- ai legali costituiti dei creditori intervenuti

- al legale costituito del creditore intervenuto

- al custode giudiziario avv. Pasquale Borrelli, a mezzo pec, pasqualeborrelli@avvocatinapoli.legalmail.it.

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 n. 14 quesiti.

Lo scrivente ha eseguito il controllo preliminare della documentazione depositata nel fascicolo ed ha riscontrato singolarmente i quesiti formulati dal G.E. antepoendoli alle rispettive risposte.

CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente è completa.

Il creditore procedente (RGE 266_2022) ha depositato la relazione notarile a firma del dott. Giuseppe Iervolino, datata 6 giugno 2022.

Il creditore procedente (RGE 53_2023) ha depositato la relazione notarile a firma della dott.ssa Maria Landolfo, datata 14 marzo 2023.

Le relazioni notarili riportano la provenienza e le formalità del cespite pignorato estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché i dati catastali all'attualità.

Nelle relazioni notarili è indicato l'atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati, atto di compravendita stipulato dal notaio dott. Antonio Gambardella il 21 marzo 2005.

La copia dell'atto di trasferimento con cui l'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati, nonché dell'atto ultraventennale, la visura catastale storica, la planimetria catastale, l'estratto di mappa unitamente ai documenti anagrafici 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 "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.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 "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.

DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è **la piena ed intera proprietà dell'immobile.**

Tale diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento afferente alla procedura RGE 53_2023, corrisponde a quello in titolarità ai debitori esecutati in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio dott. Antonio Gambardella, in data 21 marzo 2005, trascritto nei R.R. immobiliari di Napoli 1 in data 11/04/2005 ai nn. 12016/5765.

L'immobile pignorato è identificato dai seguenti dati catastali:

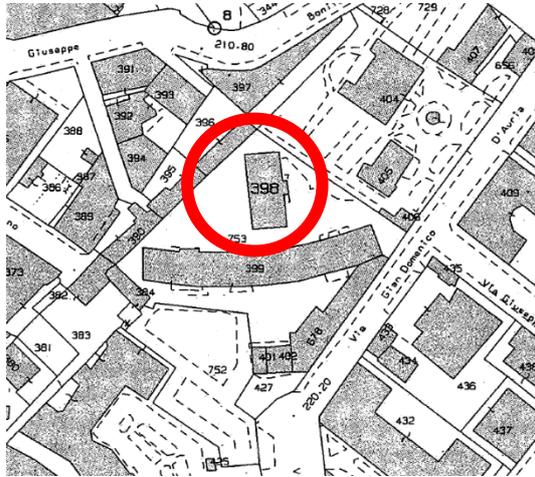


DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	16	398	6	6	A/2	7	7 vani	139 MQ	1.319,55 €
Indirizzo		VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187 INTERNO 6 PIANO 3									

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.

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.



MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

VIA MORGHEN E IL QUARTIERE VOMERO

Via Morghen è una importante arteria del quartiere Vomero, la strada fu tracciata e lottizzata col primo



nucleo del nuovo quartiere tra il 1886-1889 ma il grosso della edificazione si protrasse fino oltre gli anni '30. La sua funzione era quella di collegare il centro del nuovo quartiere Vomero con la zona di San Martino e soprattutto con la stazione superiore della funicolare di Montesanto.

La parte alta è stata interessata da numerosi interventi di trasformazione edilizia nel secondo dopoguerra, di questi è parte il fabbricato in cui è sito l'immobile staggito.

IL FABBRICATO

All'immobile pignorato si accede dal civico n. 187 della via Raffaele Morghen.

Il fabbricato fa parte di un condominio consortile costituito da due corpi di fabbrica principali serviti da quattro vani scala (A,B,C,D).

E' stato costruito nei primi anni '50 del secolo scorso.

Uno dei due corpi di fabbrica prospetta sulla via Morghen e da esso si accede al secondo corpo di fabbrica posizionato sul retro e posto ortogonalmente ad esso.

Qui trovasi la scala D che conduce all'unità immobiliare pignorata.

Il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo cementizio armato, con solai latero cementizi.

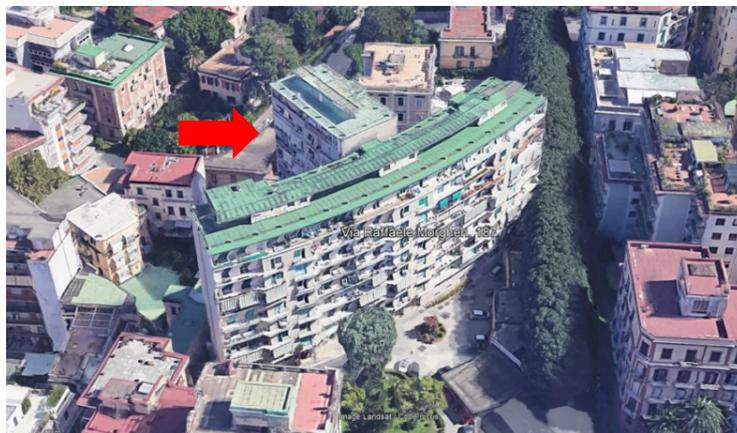
E' costituito da nove livelli di piano fuori terra, destinati ad abitazioni, ed un livello seminterrato destinato a cantinole e box auto.



ACCESSO DALLA VIA MORGHEN 187



CORPO SCALA D



INDIVIDUAZIONE SCALA D DEL CONDOMINIO CONSORTILE



L'IMMOBILE

Trattasi di una abitazione posta al piano terzo dello stabile con una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato.

All'immobile si accede attraversando l'androne delle scale A e B, da area comune condominiale.

In merito al livello di piano (terzo) va precisato che il primo livello di piano fuori terra del fabbricato è indicato come piano rialzato, a seguire quindi il primo e il secondo (terzo catastalmente) ove trovasi l'immobile staggito.



DETTAGLIO FRONTE EST



DETTAGLIO FRONTE OVEST



PORTONE DI ACCESSO



VANO SCALA

La porta di caposcala dell'abitazione è posta a destra salendo le scale, è contraddistinta dal numero di interno 6.

L'abitazione è costituita da: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, lavanderia e balcone.

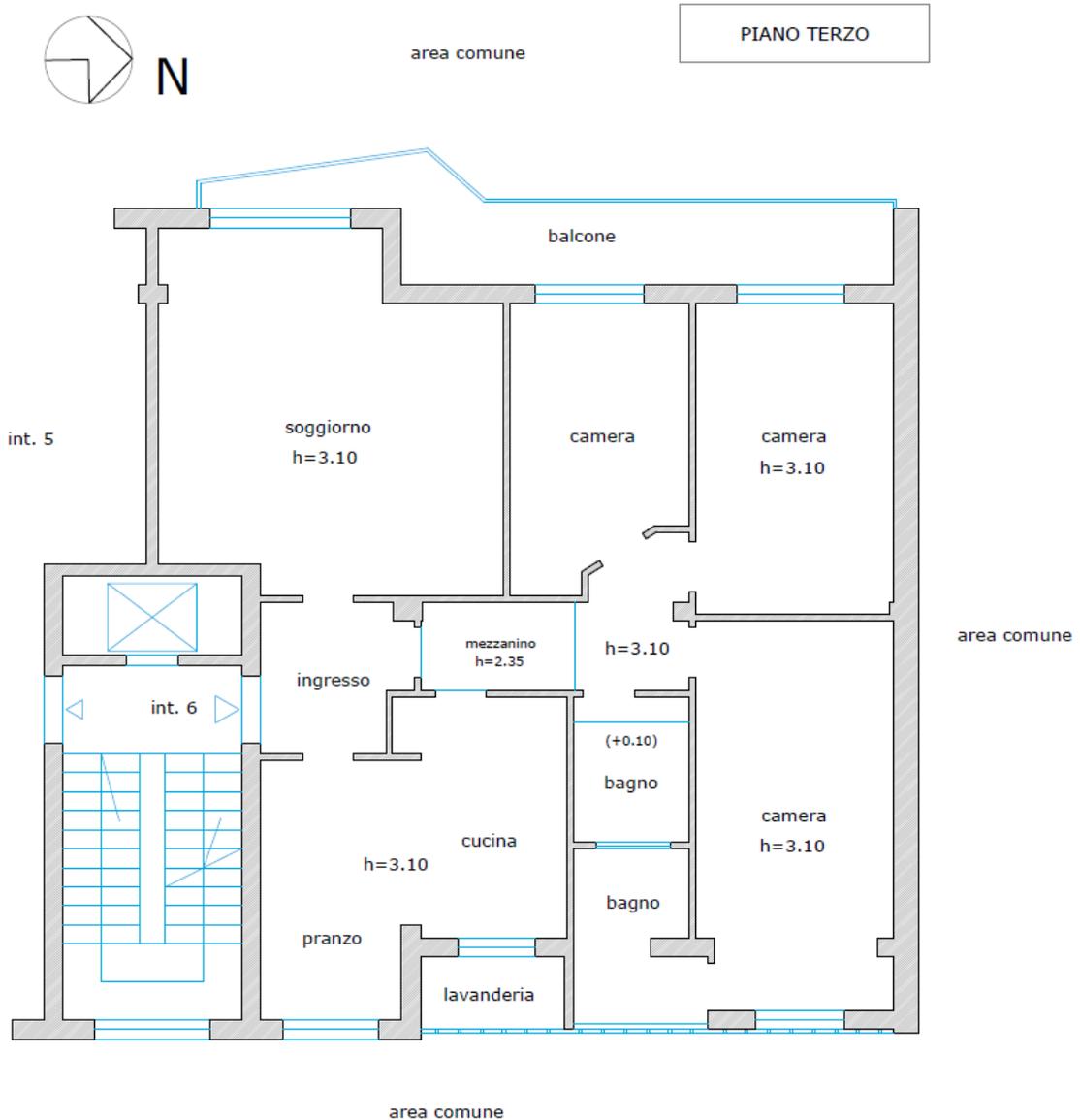
L'altezza interna è di metri 3,20, tranne nel corridoio ove è presente un mezzanino che riduce l'altezza a 2,35 m.

Sviluppa una superficie coperta netta calpestabile di 120 mq.

Il balcone sviluppa una superficie di 12 mq.

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati da luce naturale, a meno di un bagno che ha un vano luce collegato all'altro servizio igienico.





PIANTA STATO DEI LUOGHI APPARTAMENTO

La pavimentazione è in parte in parquet, in parte in gres porcellanato.

I bagni sono pavimentati con mattonelle di monocottura e rivestiti con mattonelle di bicottura.

Le pareti sono intonacate e attintate con pittura lavabile.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

I serramenti esterni sono in alluminio preverniciato bianco.

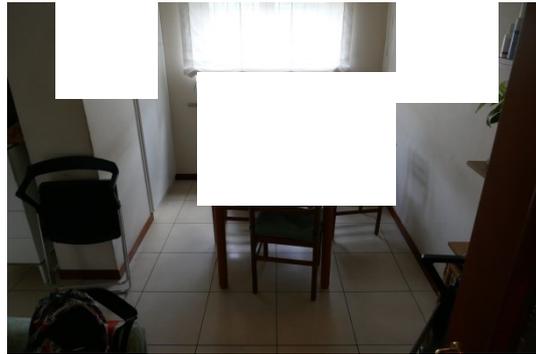
L'abitazione si presenta in accettabile stato di manutenzione e conservazione.

L'ispezione effettuata nel corso dell'accesso non ha permesso una valutazione puntuale della conformità degli impianti tecnici, seppure questi appaiono adeguati alle normative vigenti.

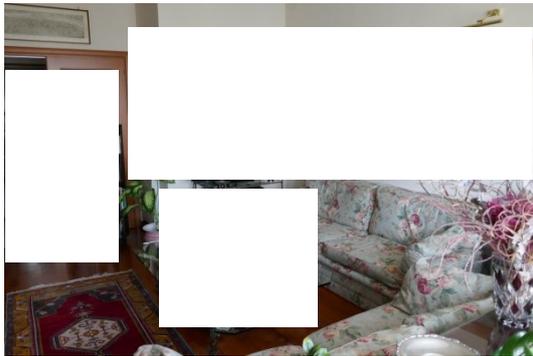




CUCINA



PRANZO



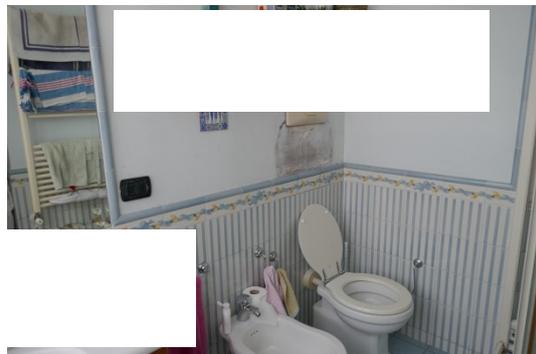
SALONE



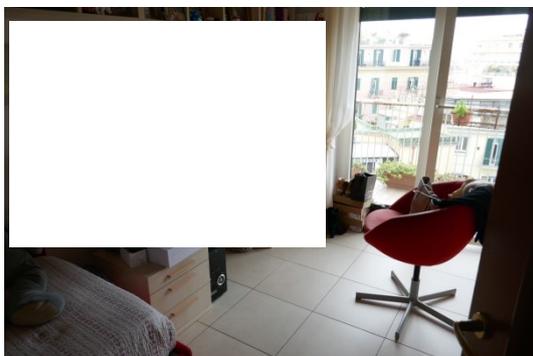
CAMERA



BAGNO 1



BAGNO 2



CAMERA



CAMERA





BALCONE



CANTINOLA

La cantinola è sita al piano seminterrato dello stabile.

Il livello seminterrato, che sul fronte ovest è del tutto fuori terra, è occupato da box auto e cantinole pertinenziali delle abitazioni dello stabile.

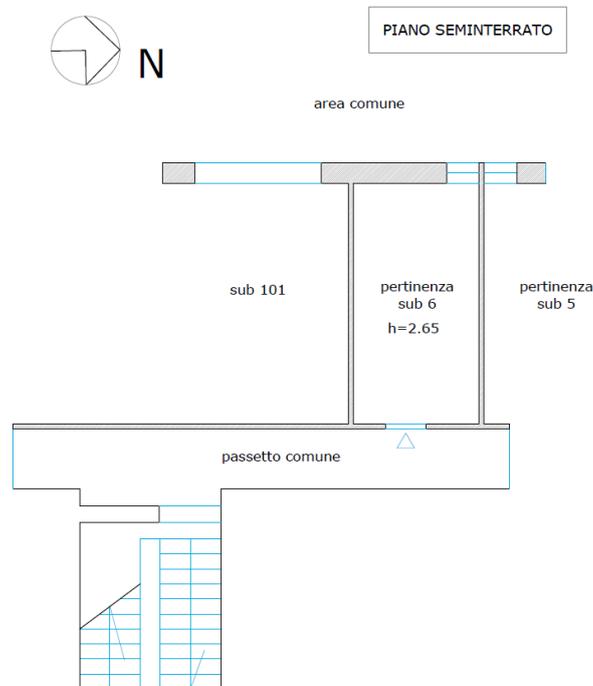
Al livello seminterrato si accede da una rampa di scale che si dirama dal portone di ingresso della scala D.

La porta di ingresso della cantina di pertinenza dell'appartamento int. 6 è la prima a sinistra del corridoio a destra scendendo la scala del piano seminterrato.

Il locale è dotato di illuminazione ed areazione naturale che deriva da un vano luce posto sulla parete ovest.

Sviluppa una superficie di 12 mq .

L'altezza è di 2,65 m.



PIANTA STATO DEI LUOGHI CANTINA



CONFINI

L'abitazione confina a Nord, Est ed Ovest con area esterna condominiale, a Sud in parte con vano scala ed in parte con interno 5.

La cantinola confina a Nord con locale interno 5, ad Est con passetto comune, a Sud con sub 101, ad Ovest con terrapieno area comune.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'abitazione più la cantina pertinenziale è pari a 137 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 del balcone è stata computata al 30%.

La superficie della cantinola è stata computata al 25%, in quanto accessorio non comunicante con i vani principali.

Calcolo Superficie Ragguagliata			
ABITAZIONE	mq	coeff.	totale
superficie coperta	130,00	100%	130,00
balcone	12,00	30%	3,60
cantinola	12,00	25%	3,00
Superficie ragguagliata			136,60
in ct			137,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

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.

DATI CATASTALI ATTUALI

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	AVV	16	398	6	6	A/2	7	7 vani	139 MQ	1.319,55 €
Indirizzo		VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187 INTERNO 6 PIANO 3									

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	AVV	16	398	6	6	A/2	7	7 vani	139 MQ	1.319,55 €
Indirizzo		VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187 INTERNO 6 PIANO 3									

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	AVV	16	398	6		A/2		7 vani		
Indirizzo		VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187 INTERNO 6 PIANO 3									

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	AVV	16	398	6	6	A/2	7	7 vani	139 MQ	1.319,55 €
Indirizzo		VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187 INTERNO 6 PIANO 3									

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

Non vi sono variazioni dei dati significativi catastali (foglio particella e subalterno) nell'ultimo ventennio.

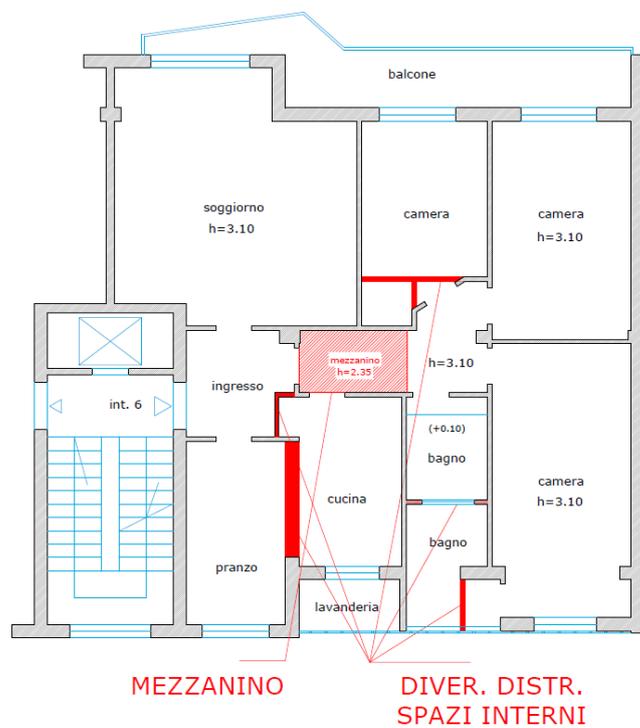
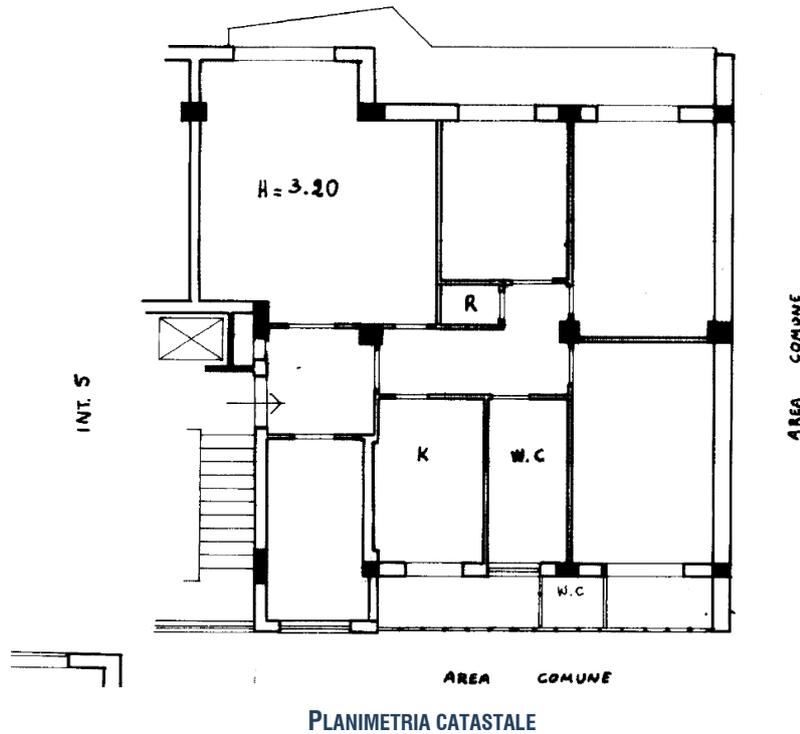
IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA CATASTALE DEL TERRENO

L'immobile pignorato è identificato come incidente sulla particella 398 del foglio 131 del Catasto Terreni del Comune di Napoli.



DIFFORMITÀ CATASTALI

Lo stato dei luoghi dell'abitazione non è conforme alla planimetria catastale per lievi variazioni della distribuzione interna e per la presenza di un mezzanino nel corridoio.



DIFFORMITÀ CATASTALI

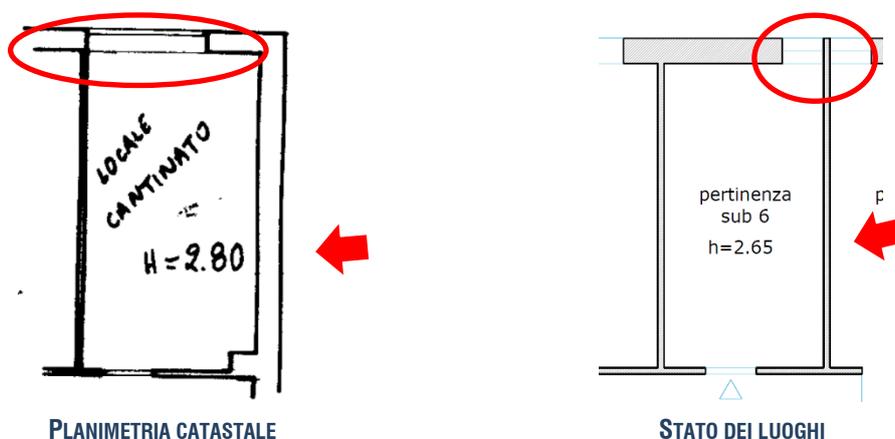


La **cantinola** è erroneamente rappresentata sulla planimetria catastale.

Presenta un errato posizionamento del vano luce sul fronte ovest ed una rappresentazione errata della parete di confine a nord.

Dalle verifiche effettuate nel corso dell'accesso è risultato che il locale cantinola di pertinenza dell'abitazione staggita è posizionato fra il box auto identificato con il sub 101 e il locale cantinola identificato con il sub 5.

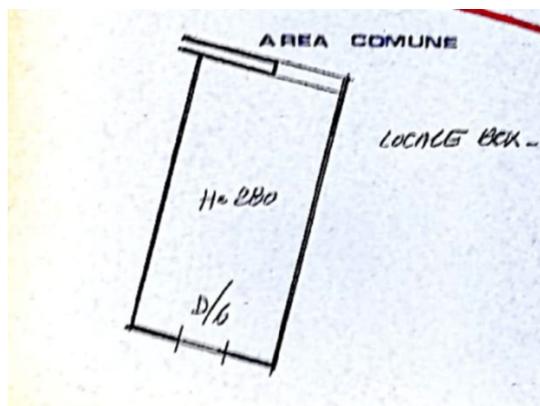
Presenta un vano luce sulla parete di fondo posizionato sul limite destro entrando, invece, la planimetria catastale rappresenta un locale cantinola con una parete, quella a nord, di uno spessore che sembrerebbe a confine con un terrapieno, e il vano luce tutto spostato a sinistra della parete di fondo, oltre che di diversa dimensione.



La descrizione della cantinola riportata nel titolo di provenienza (atto Gambardella del 2005) non aiuta a chiarire, si legge:

IL LOCALE CANTINATO CONFINA CON CORRIDOIO DI DISIMPEGNO, LOCALE CANTINATO DI ALIENA PROPRIETÀ E MURO PERIMETRALE.

Il grafico allegato al titolo di trasferimento antecedente (Atto Cuomo del 1977) rappresenta, invece, correttamente, lo stato dei luoghi riscontrato nel corso dell'accesso.



PLANIMETRIA CANTINOLA ALLEGATA ALL'ATTO CUOMO DEL 1977



Ciò permette allo scrivente di concludere che la rappresentazione grafica in planimetria catastale è errata, necessita di un aggiornamento per **“errata rappresentazione grafica”**.

Aggiornamento che dovrà essere effettuato con procedura Do.c.Fa, il costo di tale attività tecnica si stima pari ad euro 1.000 compreso oneri fiscali e diritti catastali.

L'istruttoria Do.c.f.a è oltre tutto necessaria per aggiornare la planimetria catastale dell'immobile (abitazione) nonché per rettificare l'indirizzo riportato in visura catastale, ove è indicato: Via Raffaele Morghen n. 187 interno 6 piano 3°, in assenza dell'indicazione del livello di piano della cantinola, va rettificato inserendo oltre al piano 3° anche il piano seminterrato S1.

QUESITO N. 4: 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 diffonde _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

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

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

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato in Napoli alla via Raffaele Morghen n. 187, scala D, piano terzo, interno 6.

All'abitazione è annessa una cantinola pertinenziale posta al piano seminterrato dello stabile.

L'abitazione è composta da: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni, lavanderia e balcone.

La cantinola è composta da un unico vano.

La Superficie Commerciale è pari a 137 mq.

L'altezza dell'appartamento è di 3,10 m, la cantinola è alta 2,65 m.

L'abitazione confina a Nord, Est ed Ovest con area esterna condominiale, a Sud in parte con vano scala ed in parte con interno 5.

La cantinola confina a Nord con locale interno 5, ad Est con passetto comune, a Sud con sub 101, ad Ovest con terrapieno area comune.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, sezione AVV, foglio 16, particella 398, sub 6, cat. A/2, cl. 7, vani 7, superficie 139 mq, rendita catastale euro 1.319,55.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione e per l'errata rappresentazione grafica del locale cantina.

L'immobile è stato realizzato con L.E. n. 678/51, non riscontrata presso l'archivio comunale.



Trattasi di lottizzazione convenzionata con lo Stato (ex INCIS).

L'immobile è interessato da domanda di condono edilizio, prat. 5843/1/86 presentata l'8/03/1986 prot. 6398 ai sensi della Legge 47/85, per la realizzazione di una veranda sul balcone.

Non è stata emessa disposizione dirigenziale di sanatoria.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono per la diversa distribuzione degli spazi interni.

Può perfezionarsi il condono ed ottenersi la concessione edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE euro 708.500 (euro settecento otto mila cinquecento/00)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

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 ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Napoli, l'atto di acquisto del bene in favore dei soggetti eseguiti (Atto Antonio Gambardella del 2005) ed ha ricostruito la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dall'attualità, all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, attraverso le visure ipocatastali, le certificazioni notarili e le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risalendo ed acquisendo l'atto *inter vivos* a carattere traslativo (Atto Eduardo Cuomo del 1977).

~

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto in pari quota al

per acquisto

fattone dal :

con atto di compravendita stipulato dal notaio Antonio Gambardella in data 21/03/2005, rep. 44839 racc. 6600.

ATTO GAMBARDELLA 2005

REP.44839 RACC. 6600

COMPRAVENDITA

IL VENTUNO MARZO DUEMILACINQUE (...) INNANZI A ME ANTONIO GAMBARDELLA NOTAIO IN NAPOLI (...) SONO PRESENTI :

(...) ARTICOLO 1 CON IL PRESENTE ATTO VENDONO AI CONIUGI CHE ACQUISTANO IN COMUNE E IN PARTI UGUALI FRA LORO LA PIENA PROPRIETÀ DELLA SEGUENTE UNITÀ IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO IN NAPOLI ALLA VIA RAFFAELE MORGHEN N. 187 E PRECISAMENTE - APPARTAMENTO NUMERO DI INTERNO SEI AL SECONDO PIANO (IB CATASTO TERZO) DELLA SCALA D , EDIFICIO E, COMPOSTO DI CINQUE VANI ED ACCESSORI FRA I QUALI IL LOCALE NUMERO SEI AL PIANO CANTINATO (...) IL TUTTO È RIPORTATO NEL CATASTO DIE FABBRICATI DEL COMUNE DI NAPOLI AL FOGLIO 16, SEZIONE AVV, PARTICELLA 398 SUB 6 (...)

~

Ai : l'immobile è pervenuto per successione testamentaria della sig.ra e deceduta a Roma il 19/07/2003, giusta denuncia num. 41 vol. 266, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 09/12/2004 ai nn. 34499/20360, regolata da testamento olografo del 22/11/1994, pubblicato e depositato negli atti del notaio Massimo Cimmino di Napoli con verbale del 05/09/2003 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Gambardella Antonio del 21/03/2005, rep. 44839, trascritta presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 23/04/2005 ai nn.13952/6743, con la quale il de cuius lascia ai nipoti

la quota di 1/2 di nuda proprietà ciascuno ed alla figlia

la quota di 1/1 di Usufrutto del cespite in oggetto.

L'usufrutto spettante a si è consolidato a favore di
al decesso di avvenuto a Roma il 26/04/2004.

TRASCRIZIONE DEL 09/12/2004 - REGISTRO PARTICOLARE 20360 REGISTRO GENERALE 34499
PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REPERTORIO 41/266 DEL 14/06/2004



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE DEL 23/04/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 6743 REGISTRO GENERALE 13952
 PUBBLICO UFFICIALE GAMBARDELLA ANTONIO REPERTORIO 44839 DEL 21/03/2005
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

~

Alla l'immobile è pervenuto per acquisto dall'I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Napoli), in virtu' di atto di compravendita stipulato dal dott. Eduardo Cuomo, coadiuvatore dell'Ufficiale dell'Istituto, in data 04/03/1977, rep. 5190, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 in data 02/04/1977 ai nn. 5090/3637.

ATTO CUOMO DEL 1977
 REPERTORIO 5190

CONTRATTO DI CESSIONE IN PROPRIETÀ DI ALLOGGIO COSTRUITO CON CONTRIBUTO DELO STATO
 L'ANNO MILLENOVECENTOSETTANTASETTE IL GIORNO QUATTRO DELMESE DI MARZO IN NAPOLI NELLA SEDE DEL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI NAPOLI (...) SI SONO PERSONALMENTE COSTITUITI IL SIG. ON/AVV. (...) NELLA QUALITÀ DI PRESIDENTE E LEGALE RAPPRESENTATE DELL'IACP (...) (...) PREMESSO CHE È LOCATARIO DI UN ALLOGGIO POPOLARE GIÀ DI PRORPIETÀ DELL'ISTITUTO NAZIONALE PER LE CASE DEGLI IMPIEGATI DELLO STATO ED ORA DI PORPRIETÀ DELL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI (...) E PRECISAMENTE ALLOGGIO COMPOSTO DA 5 VANI UTILI PIÙ GLI ACCESSORI CONSIDERATI VANI 2 , SITO NEL COMUNE DI NAPOLI – VIA MORGHEN N. 187 – RIONE EX I.N.C.I.S. – ISOL. E. SCALA D – PIANO 2° - INT. 6 (...) TUITTO CIÒ PREMESSO (...) IL SI. ON. AVV. (...) VENDE ALLA SIG.RA (...) L'ALLOGGIO (...) NONCHÉ IL BOX DISTINTO CON IL N. 6.(...) IL FABBRICATO PREDETTO DI CUI FA PARTE L'ALLOGGIO OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO È RIPORTATO NEL NCEU DEL COMUNE DI NAPOLI SEZ. AVVOCATA-FOL.16-PARTICELLA 398- PARTITA 100.003 IN TESTA A ISTITUTO NAZ. CASE PER IMPIEGATI DELLO STATO (INCIS) ED IL QUARTINO OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO È RIPORTATO AL PIANO 3° CONSIDERANDOSI IL RIALZATO COME 1° PIANO ED È CONTRADDITINTO CON IL SUB 6 VANI 7 R.C. L. 7.364.

IACP NAPOLI

NCEU NAPOLI AVV F16 P.LLA 398 SUB 6 VANI 7	ATTO DI COMPRAVENDITA COADIUVATORE EDUARDO CUOMO DATA 04.03.1977
NCEU NAPOLI AVV F16 P.LLA 398 SUB 6 VANI 7	SUCCESSIONE TEATAMENTARIA TESTAMENTO OLOGRAFO DATA 22.11.1994
USUFRUTTO	
1/2	1/2
NCEU NAPOLI AVV F16 P.LLA 398 SUB 6 VANI 7	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ANTONIO GAMBARDELLA DATA 21.03.2005
1/2	1/2

QUADRO SINOTTICO



QUESITO N. 6: REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

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

Indicherà altresì:

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

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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.

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).



VISURA URBANISTICA

REGOLARITÀ URBANISTICA

Ai fini della regolarità urbanistico ed edilizia di un immobile è necessario acquisire il titolo legittimante la realizzazione o nel caso della città di Napoli, provare che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 16 novembre 1935.

Da informazioni acquisite in rete lo scrivente ha rilevato che il fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia n. 678 del 1951.

Le ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non hanno permesso di acquisire copia del titolo edilizio con cui è stata legittimata la realizzazione del fabbricato per la inagibilità dell'archivio comunale; risulta, tra l'altro, mancante il Registro delle Licenze Edilizie rilasciate nell'anno 1951.

L'esame dei titoli di provenienza hanno permesso di determinare che trattasi di lottizzazione convenzionata con contributo dello Stato ex I.N.C.I.S., costruito a metà degli anni '50 del secolo scorso.

All'ex I.N.C.I.S. è subentrato l'I.A.C.P., oggi Acer.

La richiesta inoltrata all'Acer in data 19 gennaio 2023, in merito al titolo edilizio ed ai grafici di licenza, non ha avuto riscontro.

L'esame della documentazione catastale ha fatto rilevare che la scheda dell'immobile unitamente alla originaria planimetria è stata depositata nell'anno 1955.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli hanno fatto rilevare la presenza

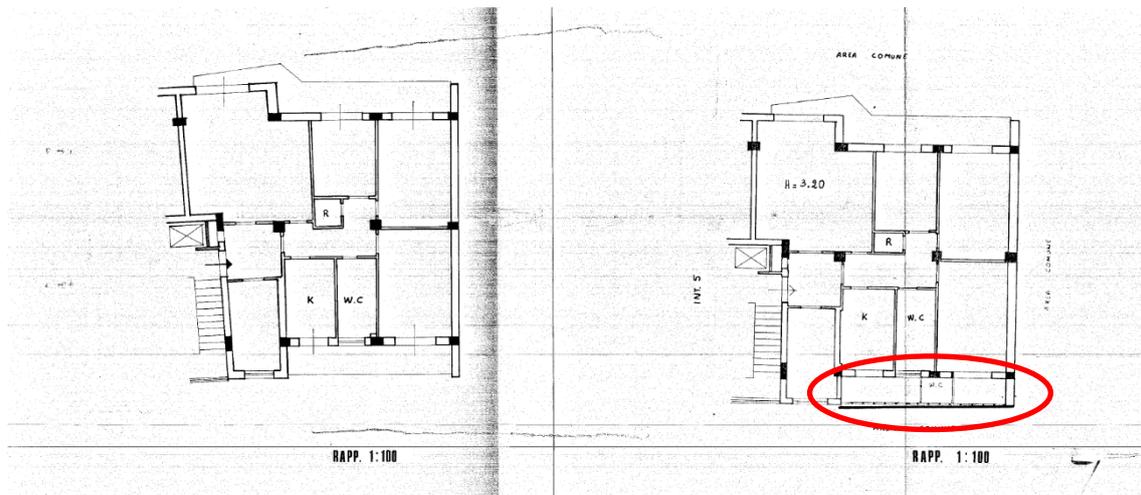


di una istanza di condono edilizio prat. 5843/1/86 intestata alla _____ per abusi realizzati nella unità immobiliare sita alla Via Morghen n° 187 scala D piano 3° int. 6.

La sig.ra _____ precedente proprietaria dell'immobile in essere, presenta all'ufficio condono edilizio di Napoli istanza ai sensi della L. 47/85, in data 8/03/1986 protocollo n. 6398.

Trattasi della realizzazione di una veranda in alluminio sul balcone, prospiciente la cucina, denunciando un incremento di superficie utile di mq 10.

Alla pratica di condono viene allegata una relazione tecnica a firma dell'ing. _____ datata 18/02/1986 e grafici dell'abuso commesso.



Viene dichiarato l'anno di ultimazione, precedente il 1/9/1967, precisamente il 1966.

Vi è il bollettino di pagamento dell'oblazione di lire 100.000.

La pratica di condono edilizio non è stata ancora esitata.

La planimetria dell'appartamento allegata alla istanza di condono è difforme dallo stato dei luoghi all'attualità.

Vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, gli interventi che hanno interessato l'immobile staggito possono riassumersi come di seguito descritto:

- l'immobile è stato ultimato a metà degli anni '50 del secolo scorso, *presumibilmente* con Licenza Edilizia n. 678/1951;
- a metà degli anni '60 è stata realizzata la veranda sul balcone, come denunciato con istanza di condono edilizio, pratica prat. 5843/1/86 inoltrata ai sensi della L. 47/85;
- in epoca relativamente recente l'appartamento è stato interessato da lavori di ristrutturazione che hanno variato la distribuzione degli spazi interni.



In conclusione, tenuto conto che trattasi di lottizzazione con partecipazione statale afferente ad un programma governativo per la realizzazione di alloggi destinati ad impiegati dello Stato (ex I.N.C.I.S.), pur non avendo acquisito il titolo edilizio originario (L.E. 678/51) né i grafici di licenza, lo scrivente può affermare che l'immobile è urbanisticamente legittimo.

Purtuttavia, risulta interessato da istanza di condono edilizio inoltrata ai sensi della L. 45/85, per la realizzazione di un incremento di volume (veranda sul balcone) nonché è risultato difforme dalla istanza di condono per la diversa distribuzione degli spazi interni.

SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Analisi della sanabilità degli abusi denunciati con istanza di condono L. 47/85.

Con delibera numero 4981 del 21 novembre 2006 e s.m.i., la Giunta Comunale di Napoli ha approvato un provvedimento per la definizione di tutte le istanze di condono presentate ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003 e della Legge Regionale n. 10/2004 e per le quali non è stato emesso alcun provvedimento formale.

Per ottenere la sanatoria, tutti i soggetti interessati devono presentare all'Amministrazione comunale appositi moduli di autocertificazione compilati e sottoscritti ai sensi del D.P.R. 445/2000.

Ai moduli vanno allegare le ricevute dei versamenti che dimostrino il pagamento del saldo in relazione all'istanza di condono (oneri concessori, oblazione, diritti di segreteria e spese di istruttoria).

Il termine ultimo per la presentazione del modello di autocertificazione è scaduto in data 31/12/2022, come determinato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 10/03/2022.

In considerazione della periodica riapertura dei termini dall'anno 2006 ad oggi lo scrivente ritiene potenzialmente possibile una ulteriore riapertura dei termini e quindi la presentazione del modello di autocertificazione per l'aggiudicatario.

Verifica dell'importo dell'oblazione e perfezionamento del condono.

Con la legge 724/94 è stato previsto che i soggetti che hanno presentato domanda di condono ai sensi della legge 47/85 e che non hanno pagato quanto dichiarato nella modulistica all'epoca predisposta, devono pagare il triplo della somma non pagata, gravato degli interessi legali a partire dal 1 aprile 1996.

Nel caso di specie l'oblazione è stata correttamente ed interamente versata, calcolata in lire 100.000. I diritti di segreteria ammontano ad euro 374,00.

Nulla è dovuto per gli oneri di costruzione in quanto trattasi di opere abusive realizzate prima del 1 settembre 1967 (costruzione realizzate anteriormente alla L. 765/1967).

Per gli oneri di urbanizzazione, applicando l'algoritmo di calcolo mostrato di seguito, deriva un costo di euro 83,40.



CALCOLO ONERI CONCESSORI				
anno di realizzazione dell'abuso	1966			
Su (superficie utile) mq	10,00			
Snr (Superficie non residenziale)	0,00			
Sc (Superficie convenzionale) Su+ (0,60 Snr)	10,00			
H (netta interna) m	3,00			
Vvpp (Volume vuoto per pieno)	30,00			
Zona di PRG	A			
Destinazione urbanistica (coeff. C)	1,00			
		C	Vvpp	
Calcolo oneri di urbanizzazione = 2,78xCxVpp	2,78	1,00	30,00	€ 83,40
ONERI CONCESSORI				€ 83,40

Per il perfezionamento del condono vanno aggiunti gli oneri tecnici per l'istruzione della pratica di autocertificazione, che si stimano forfettariamente in euro 2.000.

Lo scrivente, esaminato lo stato dei luoghi e l'assenza di vincoli di natura urbanistica, ritiene sia concreta la previsione di sanabilità per l'immobile staggito.

Il costo per il perfezionamento dell'istruttoria tecnica di condono compreso spese ed oneri fiscali ammonta, in c.t., ad euro 2.500.

Analisi della sanabilità degli abusi commessi in pendenza di condono.

Relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile prevederne il perfezionamento urbanistico in quanto seppure la realizzazione di interventi successivi su immobili oggetto di istanza di condono pendente è vietata, nel caso di specie, l'intervento è da ritenersi irrilevante, date le lievi modifiche operate.

La diversa distribuzione degli spazi interni è un intervento di manutenzione straordinaria asseverabile con una istruttoria CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) ai sensi dell'articolo 6 bis, commi 2 e 4 e articolo 23 bis, comma 3 del Dpr n. 380/01 smi, e Tabella A allegata al D.lgs. 222/2016.

Nello specifico trattandosi di mancata comunicazione di inizio lavori è regolato dall'art. 6 bis comma 5 del Dpr n. 380/01 smi.

La parcella tecnica per istruire la pratica, valutata a forfait, ammonta ad euro 2.000, oltre i costi dovuti per i diritti di segreteria di euro 140, e la sanzione per mancata comunicazione di euro 1.000.

Pertanto, il totale della parcella tecnica sommata ai diritti, alle sanzioni ed agli oneri fiscali ammonta, in c.t., ad euro 3.500.

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

A seguito delle modifiche introdotte dal d.lgs. 222/2016 al Testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/2001, il rilascio del certificato di agibilità da parte dell'Amministrazione è stato sostituito dalla presentazione da parte dell'interessato della Segnalazione certificata di agibilità (SCIAG).

L'agibilità viene certificata da asseverazione redatta da professionista tecnico abilitato.



Nel caso di specie, una volta perfezionato il condono edilizio ed ottenuta la concessione edilizia in sanatoria, sanati gli abusi edilizi post condono (diversa distribuzione degli spazi interni) e presentata la nuova planimetria catastale, sarà necessario attestare la certificazione di agibilità, istruendo la pratica di autocertificazione presso il Servizio antiabusivismo e condono edilizio del Comune di Napoli.

Il costo delle spettanze tecniche per tale istruttoria compreso le spese (diritti di segreteria per euro 126,20) viene stimato complessivamente pari ad euro 2.000.

Tutte le spese fin qui conteggiate sommano euro 8.000.

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 è occupato dai soggetti esecutati e dai loro familiari.

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 giudiziali 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 servizi 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, servizi, 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).

TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Dalle ispezioni ipotecarie sia sull'immobile staggito che sui soggetti eseguiti si rilevano le seguenti trascrizioni.

**TRASCRIZIONE DEL 26/10/2011 - REGISTRO PARTICOLARE 20225 REGISTRO GENERALE 28843
PUBBLICO UFFICIALE UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO REPERTORIO 19019/2011 DEL
29/07/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trattasi di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare da _____ nei confronti di _____ che ha generato la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli RGE 1266/2011, dichiarata estinta in data 6 giugno 2013 (cfr. attestato di cancelleria nel fascicolo della procedura).

**TRASCRIZIONE DEL 14/04/2015 - REGISTRO PARTICOLARE 6341 REGISTRO GENERALE 8054
PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. ADDETTO UNEP DEL TRIB. DI NAPOLI REPERTORIO 2033 DEL 28/01/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trattasi di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare da _____ nei confronti di _____ che ha generato la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli RGE 128/2015, dichiarata estinta in data 30 settembre 2017 (cfr. attestato di cancelleria nel fascicolo della procedura).

**TRASCRIZIONE DEL 01/06/2022 - REGISTRO PARTICOLARE 12220 REGISTRO GENERALE 16210
PUBBLICO UFFICIALE CORTE DI APPELLO DI NAPOLI REPERTORIO 11018 DEL 12/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trattasi di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare per la quota di 1/2 di piena proprietà a favore di _____ contro _____ che ha generato la presente procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli RGE 266/2022.

**TRASCRIZIONE DEL 27/02/2023 - REGISTRO PARTICOLARE 4287 REGISTRO GENERALE 5865
PUBBLICO UFFICIALE CORTE D'APPELLO DI NAPOLI-UNEP REPERTORIO 26458 DEL 29/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trattasi di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare per la quota di piena proprietà a favore di _____ contro _____ che ha generato la procedura esecutiva presso il Tribunale di Napoli RGE 53/2023 unita alla RGE 266/2022.

Inoltre, da certificazione della Cancelleria della V sezione esecutiva del Tribunale di Napoli risulta



iscritta a ruolo altra procedura esecutiva immobiliare RGE 1804/2010 del creditore procedente |
contro estinta in data 14/10/2011 e non cancellata.

Lo scrivente segnala che, esaminate le ispezioni ipotecarie sia sull'immobile staggito che sui soggetti
esecutati, non rileva la trascrizione del verbale di pignoramento che ha generato la predetta procedura
esecutiva.

TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

ISCRIZIONE DEL 29/04/2022 - REGISTRO PARTICOLARE 1803 REGISTRO GENERALE 12321
PUBBLICO UFFICIALE CORTE DI APPELLO DI NAPOLI REPERTORIO 836 DEL 02/02/2022
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di NAPOLI il
02/02/2022 per euro 8.682,39 a garanzia di euro 7.996, 89 contro a favore
gravante sull'immobile staggito.

ISCRIZIONE DEL 18/03/2022 - REGISTRO PARTICOLARE 1054 REGISTRO GENERALE 7450
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI NAPOLI REPERTORIO 8065 DEL 28/10/2021
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di NAPOLI il
18/03/2022 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 28/10/2021 per euro 15.433,42 a garanzia di euro
14.500,00 contro a favore gravante sull'immobile staggito.

ISCRIZIONE DEL 05/11/2021 - REGISTRO PARTICOLARE 4537 REGISTRO GENERALE 32901
PUBBLICO UFFICIALE CORTE DI APPELLO DI NAPOLI REPERTORIO 4017 DEL 03/02/2021
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di NAPOLI il
05/11/2021 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 03/02/2021 per euro 6.000,00 a garanzia di euro
5.152,00 contro a favore | gravante sull'immobile staggito.

ISCRIZIONE DEL 05/03/2013 - REGISTRO PARTICOLARE 828 REGISTRO GENERALE 7200
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI NAPOLI REPERTORIO 9756 DEL 21/12/2010
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di NAPOLI il
05/03/2013 emesso dal Tribunale di NAPOLI il 21/12/2010 per euro 30.000,00 a garanzia di euro
19.181,55 contro a favore di
gravante sull'immobile staggito.

ISCRIZIONE DEL 24/11/2010 - REGISTRO PARTICOLARE 6150 REGISTRO GENERALE 31479
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REPERTORIO 15830 DEL 04/11/2010
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

Trattasi di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di NAPOLI il



04/11/2010 per euro 42.000,00 a garanzia di euro 38.486,34 contro a
favore con sede in MILANO gravante sull'immobile staggito.

ISCRIZIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE DEL 18/02/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 2145 REGISTRO GENERALE 5448
PUBBLICO UFFICIALE GAMBARDILLA ANTONIO REPERTORIO 44512/6564 DEL 10/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. ANNOTAZIONE N. 2263 DEL 09/06/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)

Trattasi di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto notarile pubblico notaio Gambardella Antonio del 10/02/2005, rep.44512/6564, per EURO 1.104.000,00 a garanzia di EURO 552.000,00 contro nonché debitori non datori a favore gravante sull'immobile staggito.

Non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985.

Vi è regolamento condominiale delle aree esterne, non trascritto.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici –artistici e di altro tipo.

Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione dei pignoramenti del 2022 e 2023 per cui si procede.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, non opponibili all'aggiudicatario, da quanto accertato si confermano quelle indicate nelle certificazioni notarili presenti nel fascicolo, esaminate dallo scrivente e riportate nei precedenti paragrafi.

Vi sono difformità urbanistico-edilizie stimate al capito "sanabilità degli abusi", il costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 è pari ad euro 8.000.

Tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Vi sono difformità catastali stimate nel capitolo "difformità catastali", il costo della regolarizzazione



come determinato in risposta al quesito n. 3 è pari ad euro 1.000.

Tale importo è stato detratto nella determinazione del prezzo 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.

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: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Il fabbricato ove è sito l'immobile staggito è parte di un condominio consortile.

L'amministratore è il dott. _____ questi attraverso il proprio legale avv. _____ ha fatto pervenire allo scrivente i valori millesimali e l'estratto conto degli insoluti condominiali relativi all'immobile staggito.

I MILLESIMI DELL'IMMOBILE PIGNORATO SONO 12,89; LE QUOTE ORDINARIE MENSILI SONO € 68,00 DI CONDOMINIO, € 50,00 DI POSTO AUTO, OLTRE ALL'ACQUA TRIMESTRALE A CONSUMO; LE SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE APPROVATE SONO RELATIVE AL NUOVO IMPIANTO CITOFONICO E VIDEOSORVEGLIANZA,



ATTUALMENTE IN CORSO; SONO DELIBERATE LE SPESE PER IL TFR DEL PORTIERE (CHE ANDRÀ IN PENSIONE FRA 2 ANNI), DA QUANTIFICARE; L'AMMINISTRATORE NON È IN POSSESSO DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL FABBRICATO FU REALIZZATO;

QUANTO AGLI ONERI CONDOMINIALI IN SOSPESO, ESSI AMMONTANO A COMPLESSIVI € 10.599,06 DI CUI € 3.780,16 A SALDO DEL D.I. 2960/2018 EMESSO DAL GDP NAPOLI E RELATIVI A MOROSITÀ PER IL PERIODO 2014-2018, ED € 6.818,10 PER MOROSITÀ SUCCESSIVE, COME DI SEGUITO SPECIFICATE:

QUOTE CONDOMINIALI DA GENNAIO A DICEMBRE 2021 PER UN TOTALE DI EURO 816,00; QUOTE CONDOMINIALI DA GENNAIO A DICEMBRE 2022 PER UN TOTALE DI EURO 816,00; QUOTA CONDOMINIALE DA GENNAIO A MARZO 2023 PER UN TOTALE DI EURO 204,00; POSTO AUTO 2019 PER UN TOTALE DI EURO 660,00; POSTO AUTO 2021 PER UN TOTALE DI EURO 660,00; POSTO AUTO 2022 DAL I AL III TRIMESTRE PER UN TOTALE DI EURO 660,00; POSTO AUTO DA GENNAIO A MARZO 2023 PER UN TOTALE DI EURO 165,00; QUOTE ACQUA 2018 PER UN TOTALE DI EURO 55,04; QUOTE ACQUA 2019 PER UN TOTALE DI EURO 522,57; QUOTE ACQUA 2020 PER UN TOTALE DI EURO 635,42; QUOTE ACQUA 2021 PER UN TOTALE DI EURO 387,49; QUOTE ACQUA 2022 PER UN TOTALE DI EURO 284,17; IV E V RATA CONGUAGLI 2018/2019 PER UN TOTALE DI EURO 172,62; IMPIANTO CITOFONICO E VIDEOSORVEGLIANZA PER UN TOTALE DI EURO 779,79.

Limitando gli oneri condominiali insoluti a quelli maturati nell'ultimo biennio, **le quote condominiali insolute si calcolano in euro 4.576**, ovvero euro 816 annue di quote ordinarie, euro 660 annue per posto auto, quote acqua 2021 e 2022 euro 378,49 + euro 284,17, conguagli 2018/2019 euro 172,62, impianto citofonico euro 779,79.

Vi è condominio di scala amministrato dal dott. _____ questi ha fatto pervenire allo scrivente i valori millesimali e l'estratto conto dell'isolato E, scala D.

VALORE TABELLE MILLESIMALI U.I. STAGGITA È: TAB A (GENERALE) MM. 53,05, TAB. B (SCALA) MM. 43,181 E TAB. C (ASCENSORE) MM. 43,298

E' IN CORSO UN PROCEDIMENTO PRESSO IL TRIBUNALE DI NAPOLI VI SEZ. CIVILE RGE (DOTT.SSA DE LUCA) 26450_2020 VI DA PARTE DEL FIGLIO (_____) DI UNA CONDOMINA (_____) PER AVER SUBITO DANNI ALL'AUTOVETTURA AUDI Q3 DI SUA PROPRIETÀ PARCHEGGIATA SOTTO L'EDIFICIO. QUOTA DANNI RICHIESTA EURO 7949,81 + SPESE. IN CORSO UNA PROPOSTA DI CONCILIAZIONE

Dall'estratto conto si evince che non vi sono insoluti di quote ordinarie.

Relativamente al contenzioso in corso non avendo elementi certi sulla trattativa di conciliazione in corso, **si ipotizza un esborso millesimale afferente all'immobile staggito di euro 500.**

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO DI STIMA

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si 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 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

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

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

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato manutentivo;
- C3 la panoramicità;
- C4 la presenza di un terrazzo.

TABELLA DEI COMPARABILI

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati 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	Grimaldi	Sotheby's	Zampagnone	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	Via Morghen	Via Morghen	Via Bonito	Via Morghen
data annuncio	01/04/2023	17/02/2023	20/03/2023	
prezzo richiesto	€ 450.000	€ 1.050.000	€ 540.000	
C1 - superficie	60,00	180,00	90,00	137,00
C2 - stato manutentivo	ristrutturato	ristrutturato	da ristrutturare	da ristrutturare
C3 - panoramicità	si	no	no	no
C4 - terrazzo	si	no	no	no

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 vengono 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, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. necessita di



interventi di ristrutturazione.

Alla caratteristica C3, la panoramicità, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. non ha viste panoramiche.

Alla caratteristica C4, il terrazzo, si assegna una decurtazione del 10% se l'u.i. ne è sprovvista.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	01/04/2023	17/02/2023	20/03/2023	
prezzo richiesto	€ 450.000	€ 1.050.000	€ 540.000	
prezzo assegnato	€ 405.000	€ 945.000	€ 486.000	
C1 - superficie	60,00	180,00	90,00	137,00
C2 - stato manutentivo	100%	100%	90%	90%
C3 - panoramicità	100%	90%	90%	90%
C4 - terrazzo	100%	90%	90%	90%

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	€ 6.750	€ 5.250	€ 5.400
C2 - stato manutentivo	€ 405.000	€ 945.000	€ 540.000
C3 - panoramicità	€ 405.000	€ 1.050.000	€ 540.000
C4 - terrazzo	€ 405.000	€ 1.050.000	€ 540.000

TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera 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	01/04/2023	17/02/2023	20/03/2023
prezzo assegnato	€ 405.000	€ 945.000	€ 486.000
C1 - superficie	€ 519.750	-€ 225.750	€ 253.800
C2 - stato manutentivo	-€ 40.500	-€ 94.500	€ 0
C3 - panoramicità	-€ 40.500	€ 0	€ 0
C4 - terrazzo	-€ 40.500	€ 0	€ 0
Valore di mercato	€ 803.250	€ 624.750	€ 739.800
Valore al mq	€ 5.863	€ 4.560	€ 5.400

SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario medio



al metro quadrato pari ad euro 5.274.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al secondo semestre dell'anno 2022 restituisce valori nella zona B12 San Martino, per gli immobili a destinazione residenziale, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra i 3.500 e i 5.300 euro/mq.

La forbice dell'OMI risulta inferiore ai valori dedotti con l'applicazione dell'MCA, seppure coincidente nel il valore massimo, ciò consente di attestare la veridicità dell'analisi MCA e conseguentemente di utilizzare il valore medio per la stima del bene.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 5.863	€ 4.560	€ 5.400	€ 5.274
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 3.500	-	€ 5.300	€ 4.400

Valore di stima unitario (Vu) 5.274 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 137 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) di euro 722.600, calcolato applicando la formula: $Vm = Vu \times Sc$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 5.274	137,00	€ 722.600

DETRAZIONI

Sul Valore di Mercato vengono effettuate le seguenti detrazioni:

- il costo per il perfezionamento catastale (conformità oggettiva);
- il costo per il perfezionamento urbanistico (condono edilizio);
- il costo per il perfezionamento urbanistico (CILA tardiva);
- il costo per il certificato di agibilità;
- gli insoluti condominiali.

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile Vm	€ 722.600
Detrazioni	
Perfezionamento catastale	€ 1.000
Perfezionamento urbanistico (condono)	€ 2.500
Perfezionamento urbanistico (CILA)	€ 3.500
Certificato di agibilità	€ 2.000
Insoluti condominiali	€ 5.076
Valore al netto delle detrazioni	€ 708.524
Valore base d'asta (in c.t.)	€ 708.500

IL PREZZO BASE D'ASTA, IN C.T., È DI EURO 708.500

(settecento ottomila cinquecento euro).



QUESITO N. 13: 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.

Non ricorre.

QUESITO N. 14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE

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 sig. è residente nel Comune di Napoli alla Via
Raffaele Morghen n. 187.

La sig.ra è residente nel Comune di Napoli alla Via
Raffaele Morghen n. 187.

Il sig. hanno contratto matrimonio in data
20/04/1991, dall'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio risulta alle annotazioni
che gli sposi hanno scelto il regime di separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Napoli 14/04/2023

L'esperto stimatore
arch. Nunzio Cioffi



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 ISPEZIONI IPOTECARIE

Ispezione su immobile
Ispezione su
Ispezione su

ALLEGATO 2 CERTIFICATI ANAGRAFICI

Certificato di residenza
Certificato di residenza
Estratto di matrimonio

ALLEGATO 3 TITOLI DI PROPRIETÀ

Atto di compravendita notaio Gambardella del 2005
Atto di compravendita dr Cuomo del 1977
Trascrizione atto Cuomo

ALLEGATO 4 QUADRO SINOTTICO PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Quadro sinottico

ALLEGATO 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa terreni
Visura catastale
Planimetria catastale

ALLEGATO 6 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Riscontro SUEP
Riscontro Condonò Edilizio

ALLEGATO 7 RILIEVO GRAFICO

Planimetria stato dei luoghi appartamento
Difformità catastali
Planimetria stato dei luoghi cantinola

ALLEGATO 8 RILIEVO FOTOGRAFICO

Rilievo fotografico

ALLEGATO 9 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Riscontro Amministrazione Consortile
Riscontro Amministrazione di scala D
Regolamento aree comuni

ALLEGATO 10 CERTIFICATI REGIONALI

Usi civici



ALLEGATO 11 COMPARABILI E DATI OMI

Comparabile 1
Comparabile 2
Comparabile 3
Dati OMI

ALLEGATO 12 TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Pec
Raccomandata A/R

