

# **TRIBUNALE di NAPOLI**

**V<sup>^</sup> Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: DOTT. SSA RUSSO MARIA LUDOVICA**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 429/2018 R.G.E.**

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

**CREDITO EMILIANO contro XXXXXXXXXXXXX**

**CESPITE PIGNORATO SITO IN NAPOLI**



**TECNICO INCARICATO:**

dott. arch. Pietro Cobio

**INDICE**



**Immobile Staggito 1: Alloggio sito in Napoli alla Via Regina Margherita n° 12 riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SCA al foglio 10 p.lla 81 sub 13;**

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

## **PREMESSA.**

**In data 15/05/2019 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: [pietro.cobio@archiworldpec.it](mailto:pietro.cobio@archiworldpec.it), prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Russo**

### **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

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

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

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

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

oppure:

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

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

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



anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di un certificato notarile del Notaio Valentina Ruberteli Notaio a Reggio Emilia del 02/08/2018. Nel certificato si evince che il Notaio è risalito al primo atto stipulato in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Tale atto è riferito alla successione della Sig.ra XXXXXXXXXXXX deceduta in data 13/12/1967.

Lo scrivente visto che tale atto non è relativo ad atti tra vivi ha eseguito un'ulteriore ricerca risalendo indietro fino ad arrivare all'atto del Notaio Antonio Fortunato redatto in data 16/11/1937,



tale atto è relativo ad una donazione fatta dalla Sig.ra XXXXXX  
alla Sig.ra XXXXXXXX

Lo scrivente fa presente all' Ill.mo Giudice che facendo un'ulteriore  
ricerca presso la Conservatoria di Napoli 3 non è riuscito a trovare  
nulla sull'atto di provenienza alla Sig.ra XXXXXXXX; le notizie si  
fermano al 1937 atto del Notaio Fortunato.

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

Nei documenti telematici non si evince un certificato di matrimonio  
con annotazioni per i Sig.ri XXXXXX e XXXXXX. Lo scrivente  
reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato  
di matrimonio con annotazioni dove si evince: che quest'ultimi si  
sono sposati nel 1992 ed hanno scelto la comunione dei beni.

Nel certificato notarile del Notaio Rubertelli sono riportate le  
seguenti formalità:

- 1.)Iscrizione del 3/11/2005 ai nn. 39521/15842 a favore del  
Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia contro i Sig.ri  
XXXXXX e XXXXXXXX;
- 2.)Trascrizione del 05/06/2018 ai nn. 15842/12078 verbale di  
pignoramento a favore Credito Emiliano spa contro XXXX e  
XXXXXXX gravante sull'intera proprietà;



**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 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con atto del Notaio Carlo Iaccarino del 24/10/2005 i Sig.ri XXXXX e XXXXXXXX acquistavano l'immobile staggito in



comunione legale tra di loro e pertanto la quota pignorata a ciascuno degli esecutati è del 50%.

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:

Immobilabile 1: Appartamento dei Sig.ri XXXXXX ed XXXX i quali hanno il diritto della quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno del seguente immobile :

Alloggio sito in Napoli alla Via Regina Margherita n° 12 riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. SCA foglio 10 p.lla 81 sub 13; (cfr. ALLEGATO N.7, tot. Pag varie);

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento è uguale alla quota riportata nell'atto di compravendita per Notaio Iaccarino del 2005 in quanto con tale atto i Sig.ri XXXXX acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile staggito.

I dati catastali, contenuti nell'atto di pignoramento del 2018, sono conformi all'immobile staggito, rispettivamente a quello desumibile dalla visura catastale attuale e storica.

### **Immobilabile 1**

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Alloggio posto primo piano, esso è riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. SCA foglio 10 p.lla 81 sub 13;

Si precisa che sulla mappa terreni (VAX) il fabbricato è riportato al foglio 19 p.lla 110 .

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

Confina: a nord con proprietà aliena p.lla 107, a sud con cortile stessa p.lla 110, ad est con proprietà aliena stessa particella con accesso dalla scala A mentre ad ovest con proprietà aliena con accesso dallo stesso ballatoio che consente di accedere all'immobile staggito .



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. MATTIA BARRICELLI

Vis. tel. (0.90 euro)



N=25000

E=20100

7-011-2019 11.47.11  
Prot. n. T131055/2019

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: NAPOLI  
Foglio: 19

1 Particella: 81

# VAX Alloggio





## Sovrapposizione tra la VAX e l'ortofoto (cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

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

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

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

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la



superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

Il Fabbricato dov'è situato l'immobile pignorato è posto nella zona centrale di Corso Secondigliano, in una stradina laterale denominata Via Regina Margherita al civico 12.

Infatti percorrendo Corso Secondigliano (provenendo da Capodichino) quasi alla fine di detto stradone troviamo sul lato sinistro detta Via. Tale Via è a senso unico a scendere e pertanto per arrivare con l'auto bisogna effettuare un giro degli isolati. Mentre se si accede a piedi, si incontra il civico 12 dopo circa 100 mt . Entrati in detto fabbricato, si nota subito un primo adrone e poi una zona scoperta che dà accesso alla parte di cortile. Il fabbricato è costituito da due scale la prima scala A che consente l'accesso al fabbricato con affaccio su Via Regina Margherita mentre l'altra scala posta in fondo al cortile consente l'accesso solo a due alloggi tra cui quello



staggito.

Lungo il cortile troviamo altri corpi di fabbrica sia a destra che a sinistra che individuano il perimetro del cortile.

Arrivati alla scala B e salendo una rampa si accede ad un ballatoio che ha affaccio sul cortile interno. Proseguendo tale ballatoio troviamo un primo immobile oggi semi abbandonato e poi una porta di ferro che da accesso alla parte di ballatoio che consente l'accesso all'immobile degli esecutati.

Superato tale porta in ferro, prima di accedere internamente a detto unità abitativa si incontra una seconda porta.

Superata anche tale infisso, troviamo un primo ambiente che rappresenta la zona cucina e poi separato da un tramezzo troviamo il bagno.

Entrambi gli ambienti sono sovrapposti da un soppalco che serve come deposito viste le esigue altezze. Infatti l'altezza del ripostiglio è circa 1,23 mt mentre quella della cucina e del bagno è di circa 2,80 mt.

Proseguendo troviamo altre due stanze poste l'una dopo l'altra. Non esiste corridoio e per accedere da una stanza all'altra bisogna passare tra le varie stanze.

Le due stanze da letto hanno affaccio tramite balconcino sul cortile sottostante, mentre la cucina ha affaccio tramite il ballatoio.

Il bagnetto ha un piccolo finestrino d'areazione.

Attualmente l'immobile è disabitato e non vi è nulla, solo sul soppalco vi sono alcune suppellettili. Le condizioni abitative sono alquanto mediocri, l'impianto elettrico bisognerà rifarlo in quanto a seguito di furti sono stati sottratti sia il quadro elettrico che tutti gli interruttori dai muri.

E' stata divelta anche una porta in legno che però è posta nella stanza.

Tutto l'alloggio è tinteggiato con colori appariscenti, mentre i pavimenti e i



rivestimenti sono i ceramica.

Non vi è caldaia e/o scaldino e né tantomeno termosifoni.

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

Gli impianti sono sotto traccia e l'impianto elettrico andrà rifatto per intero a seguito dei furti dell'intero sistema di accensione e/o distribuzione.

La spesa stimata è di circa 3000 €

Lo scrivente fa presente che all'archivio dell'Agenzia delle Entrate non vi è scannerizzata la planimetria catastale bisognerà quindi chiedere che venga acquisita dal sistema e/o bisognerà effettuare un nuovo DOCFA con un costo di circa 500 €

Gli infissi interni sono in alluminio mentre le porte interne sono in legno con vetrata centrale.

L'altezza dell'alloggio è di 2,80 in cucina e nel bagno a seguito del soppalco mentre nelle altre due stanze è di 4,18 mt.

L'intero fabbricato è costruito in muratura e sono presenti sia locali commerciali che abitazioni.

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

**Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

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

**Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

- Stato di conservazione buono 1,00;



- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

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

| <b>N.</b>                                     | <b>Descrizione</b> | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|---|--------------------|---|
| 1   | Cucina             | 11,75                                   |
| 2   | Stanza da letto 1  | 20,26                                   |
| 3   | Stanza da letto 2  | 25,13                                   |
| 4   | Bagno              | 4,09                                    |
| 5   | Tramezzi           | 0,31                                    |
| 6   | Muratura al 100 %  | 6,14                                    |
| 7   | Muratura al        | 10,77                                   |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                    | <b>78,45</b>                            |

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

#### Immobile 1= Balconi

| <b>N.</b>                                     | <b>Descrizione</b> | <b>Superficie utile netta<br/>[mq.]</b> |
|---|--------------------|---|
| 1   | Balconi            | 3,00                                    |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                    | <b>3,00</b>                             |

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

| <b>Immobile 1</b> | <b>CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO</b> |                               |              |                    |                    |               |
|-------------------|--|-------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|---------------|
|                   | <b>ELENCO IMMOBILI</b>                       | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> | <b>SC.mq</b> | <b>Coef. Dest.</b> | <b>Coef. Cons.</b> | <b>SR. mq</b> |
|                   | Alloggio                                     | Lorda Copertura<br>62,76 mq.  | 78,45        | 1                  | 0,8                | 62,76         |



|   |         |                             |      |      |     |       |
|---|---------|-----------------------------|------|------|-----|-------|
|   | Balconi | Lorda Copertura<br>3,00 mq. | 3,00 | 0,25 | 0,8 | 0,60  |
| <b>Superficie Raguagliata S<sub>R</sub> mq.</b> |         |                             |      |      |     |       |
|   |         |                             |      |      |     | 63,36 |

L'alloggio posto al primo piano scala B sub 13 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. SCA foglio 3 p.lla 81 sub 13

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4

Classe 7.; Consist 3 vani .; Sup. Catastale mq Rendita Euro 201,42

INDIRIZZO Via Regina Margherita n° 12 I° piano

INTESTATO XXXXXX

La planimetria catastale non è presente nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, bisognerà acquisirla dall'archivio. Laddove non si trovi bisognerà effettuare un DOCFA con un costo di 500 €

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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



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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

## Lotto 1

L'alloggio posto al primo piano scala B sub 13 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. SCA foglio 3 p.lla 81 sub 13

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. 2; Categ. A/4

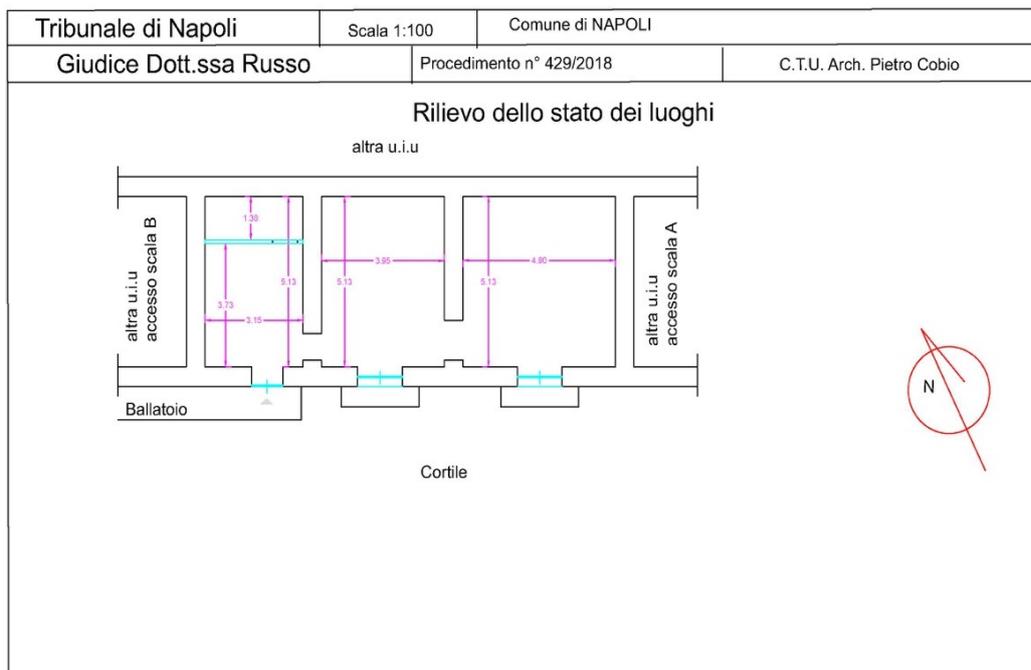
Classe 7.; Consist 3 vani .; Sup. Catastale mq Rendita Euro 201,42

INDIRIZZO Via Regina Margherita n° 12 I° piano

INTESTATO XXXXXXXX

**Il bene staggito è intestato ai Sig.ri XXXXXXXXX**





### Rilievo alloggio

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

I dati del terreno oggi sono NCEU Comune di Napoli

DATI IDENTIFICATIVI

foglio 19 p.lla 110 ente urbano



DATI DI CLASSAMENTO

Zona Cens. ...; Categ.

Are 8,55

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

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

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

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

LOTTO 1 ): Immobile pignorato ai Sig.ri XXXXXXXX i quali detengono la quota del 50% ciascuno del seguente immobile sito nel Comune di Napoli sez. SCA foglio 3 p.lla 81 sub 13. Da quanto verificato nell'atto di matrimonio i coniugi XXXXXXXXXXXX hanno scelto la comunione dei beni. Il bene staggito è posto nel Comune di Napoli alla Via Regina Margherita n° 12. Tale alloggiostaggito è posto al primo piano della scala B.

L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Napoli al foglio 19, p.lla 110. Entrati nell'androne e poi percorrendo interamente il cortile, si accede alla scala B che consente di unire il cortile con due alloggi posti al primo



piano. Percorrendo tutto il ballatoio posto al primo piano, si incontra sul lato destro l'alloggio staggito dopo una porta in ferro posta sul ballatoio. L'immobile staggito è costituito da una cucina, bagno e due grosse stanze con affaccio tramite balconi sul cortile interno. Nella zona cucina e bagno vi è un soppalco che riduce l'altezza da 4,18 mt a 2,80 mt..

L'intero fabbricato è in muratura e risale alla fine del 1800. Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli il fabbricato è individuato come “ UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE

I Sig.ri XXXXX con atto di compravendita del Notaio Carlo Iaccarino acquistavano in data 24/10/2005 rep. 320067 dal Sig. Bruognolo Ciro l'alloggio oggi staggito

La planimetria castale non è reperibile all'Agenzia delle Entrate, va richiesta l'acquisizione all'archivio o fatto un DOCFA con un costo di 500 €

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli l'immobile staggito rientra nel PRG del Comune di Napoli nella zona A “Insedimenti di interesse Storico”

**Valore Commerciale dell'immobile è di euro €63.102**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;



- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto



d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Il bene staggito è pervenuto agli esecutati dai seguenti atti:

- ✚ Con atto di compravendita del Notaio Carlo Iaccarino del 24/10/2005 rep. 320.067 i Sig.ri XXXXXX e sua moglie XXXXX acquistavano dal Sig. XXXXXX detto Immobile.
- ✚ Con atto di compravendita del Notaio Francesco Dente del 19/03/2004 rep. 120227 il Sig. XXXX acquistava dai Sig.ri XXXXXX l'immobile oggi staggito;
- ✚ Ai Sig.ri XXXXX detto immobile era pervenuto per successione della Sig.ra XXXXX deceduta in Napoli il 13/12/1967 trascritta in data 23/12/1968 ai nn. 58825/42373;

Al fine di risalire ad un atto tra vivi antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento, lo scrivente ha effettuato un'attenta ricerca



alla Conservatoria di Napoli 3, l'alloggio oggi staggito era pervenuto alla Sig.XXXXXX per donazione della Sig.ra XX, trascritta in data 17/11/1937 ai nn. 30227/17609 atto del Notaio Antonio Fortunato del 16/11/1937.

Non è stato possibile risalire a come la Sig.ra XXXX sia diventata proprietaria di detto cespite.

(cfr. ALLEGATO N.3 tot .pag.varie)

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato<sup>1</sup>."*

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).**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n.



47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Da quanto verificato sui luoghi di causa l'intero fabbricato è stato costruito intorno alla fine del 1800 e pertanto senza Licenza Edilizia.



Internamente all'alloggio vi è la costruzione di un tramezzo per realizzare il bagno, oltre il soppalco.

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in quanto mancante dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate.

Il soppalco dovrà essere demolito e ripristinare lo stato dei luoghi.

La cifra necessaria per demolire detto soppalco è di circa 3000 €

Mentre il tramezzo del bagno potrà essere sanato mediante accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/2001 con un costo di circa 1500 €

**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.).

L'accesso all'immobile staggito è stato effettuato insieme dal Custode alla procedura nella persona dell'Avv. Giorgio Parisi.

Internamente all'alloggio lo scrivente ed il custode non hanno trovato nessuno; infatti detto alloggio era in precedenza locato a terzi, oggi invece è libero da cose e persone.

L'accesso a detto immobile è stato consentito dal Sig. XXXXX che non abita in detto immobile ma XXXXXXXXXXXX Napoli.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti,



depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Per gli immobili pignorati non esiste provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sugli immobili non vi sono vincoli storico-artistici.

Non vi sono né Vincoli idrogeologici e né un vincolo di pericolosità elevata a frana.

La p.lla di terreno su cui sorge il fabbricato è collocata nella zona del PRG nella zona A.

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

Non esistono usi civici per la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per i beni staggiti.



Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

Esistono oneri di natura condominiale pari a circa 2.343,50 €

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

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

Per l'immobile staggito esiste la seguente formalità inerente alla

- 1.)Trascrizione del 05/06/2018 ai nn. 15842/12078 verbale di pignoramento a favore Credito Emiliano spa contro XXXXXXXXX gravante per l'intera proprietà, fra l'altro;

Per una maggiore chiarezza espositiva lo scrivente di seguito elencherà le formalità che ha trovato per il Sig. XXXXX e per sua moglie XXXXX. Infine lo scrivente effettuava anche una verifica con i dati catastali dell'immobile staggito.

A nome del Sig. XXXX esistono le seguenti formalità:

- 1.)Iscrizione del 03/11/2005 ai nn. 39521/15840 concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2.) Iscrizione del 24/11/2009 ai nn. 44065/8225 ipoteca legale a favore della Gest Line;



- Annotazioni n. 4417 del 28/11/2011 (Cancellazione Totale);
- 3.)Trascrizione del 05/06/2018 ai nn. 15842/12078 Verbale di Pignoramento;

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

- 4.)Iscrizione del 03/11/2005 ai nn. 39521/15840 concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 5.)Trascrizione del 05/06/2018 ai nn. 15842/12078 Verbale di Pignoramento;

Facendo anche una verifica con i dati catastali Comune di Napoli sez. SCA foglio 10 p.lla 81 sub 13, si hanno le seguenti formalità:

- 1.)Iscrizione del 03/11/2005 ai nn. 39521/15840 concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2.)Trascrizione del 05/06/2018 ai nn. 15842/12078 Verbale di Pignoramento;

Nell'elenco delle formalità inerenti l'immobile esiste anche una trascrizione relativa ad un certificato di denuncia di successione che non ha nulla a che fare con l'alloggio staggito.

Lo scrivente nel fare la ricerca con dati catastali ha considerato anche un'altra unità abitativa con gli stessi dati catastali però senza sez.

Comune di Napoli sez. --- foglio 10 p.lla 81 sub 13,

Difformità catastali

Non è possibile confrontare la planimetria catastale con lo stato attuale in



quanto mancante dall'archivio informatico dell'Agenzia dell'entrate (Catasto). (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

**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.

I beni derivanti da pignoramento sono siti nel Comune di Napoli e su detta area non vi sono vincoli Demaniali.

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

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

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

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

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

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

Per i beni staggiti non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene pignorato è della proprietà di ½ ciascuno dei Sig.ri

XXxXX per l'immobile riportato con i



seguenti dati catastali Comune di Napoli sez. SCA foglio 10 p.lla 81 sub 13.

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

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

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

L'alloggio è disabitato, non vi sono altri procedimenti giudiziari in corso.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali inevasi lo scrivente contattava l'Amministratore PT il quale gli inviava un prospetto dove sono indicati gli oneri condominiali per circa 2.343,50 € a partire dal 2015 al 2019.

La quota condominiale mensile per l'anno 2019 è di circa 45,92 €

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



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

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

### **Calcolo delle consistenze**

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

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

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

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

#### **Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):**

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

#### **Coefficiente di stato manutentivo (C cons):**

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

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



| N.  | Descrizione       | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|---|-------------------|---------------------------------|
| 1   | Cucina            | 11,75                           |
| 2   | Stanza da letto 1 | 20,26                           |
| 3   | Stanza da letto 2 | 25,13                           |
| 4   | Bagno             | 4,09                            |
| 5   | Tramezzi          | 0,31                            |
| 6   | Muratura al 100 % | 6,14                            |
| 7   | Muratura al       | 10,77                           |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |                   | <b>78,45</b>                    |

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

#### Immobile 1= Balconi

| N.  | Descrizione | Superficie utile netta<br>[mq.] |
|---|-------------|---------------------------------|
| 1   | Balconi     | 3,00                            |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |             | <b>3,00</b>                     |

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

| Immobile 1 | <b>CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO</b>    |                              |       |             |             |              |
|------------|---|------------------------------|-------|-------------|-------------|--------------|
|            | ELENCO IMMOBILI                                 | SUPERFICIE COMMERCIALE       | SC.mq | Coef. Dest. | Coef. Cons. | SR. mq       |
|            | Alloggio  | Lorda Copertura<br>62,76 mq. | 78,45 | 1           | 0,8         | 62,76        |
|            | Balconi   | Lorda Copertura<br>3,00 mq.  | 3,00  | 0.25        | 0,8         | 0,60         |
|            | <b>Superficie Raguagliata S<sub>R</sub> mq.</b> |                              |       |             |             | <b>63,36</b> |



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

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

### **Stima sintetico comparativa**

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

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

Da tale indagine è emerso quanto segue:

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



| <b>Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale</b> |             |                        |      |                      |       |
|---|-------------|------------------------|------|----------------------|-------|
| <b>Alloggi NApoli</b>   |             |                        |      |                      |       |
| Indagini  | Zona        | Valori di Vendita in € |      | Valori di fitto in € |       |
|   |             | min                    | max  | min                  | max   |
| O.M.I.<br>I sem 2019  | Napoli E 29 | 930                    | 1400 | 2,4                  | 3,5   |
| O.M.I.<br>I sem 2019  | Napoli D 35 | 1200                   | 1800 | 3,00                 | 4,5   |
| Indagini mercato<br>Immobiliare .it                           | Napoli      | 544                    | 2655 | 5,55                 | 11,76 |
| Media Aritmetica tra i 4 valori                               |             | -----                  |      | ----                 |       |
| <b>Quotazioni Parametriche di riferimento</b>                 |             | <b>1.421 €/mq</b>      |      | <b>5,11 €/mq</b>     |       |

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

| <b>INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI</b> |                              |                             |                 |               |             |
|---|------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| <b>Dicembre 2019</b>  |                              |                             |                 |               |             |
| Agenzie immobiliari   | Ubicazione                   | Prezzo di vendita richiesto | Prezzo di fitto | Superficie mq | Prezzo a mq |
| Unicredit Casa  | Via S. Girardi<br>Napoli     | 150.000                     |                 | 100           | 1500        |
| Unicredit Casa  | Via G. Diacomò<br>Napoli     | 155.000                     |                 | 110           | 1409        |
| Unicredit Casa  | Via Carlo De<br>Marco Napoli | 157.000                     |                 | 70            | 2242        |
| Unicredit Casa  | Via Macedonia<br>Napoli      | 240.000                     |                 | 125           | 1920        |
| Sistemìa  | Via San Rocco<br>Casoria     | 27.338                      |                 | 100           | 273,38      |



|                      |                              |         |       |     |       |
|----------------------|------------------------------|---------|-------|-----|-------|
| Papaccio Immobiliare | Via Arenaccia Napoli         | 140.000 |       | 65  | 2153  |
| Sistemìa             | Via Capodichino Napoli       | 49.000  |       | 90  | 544   |
| Sistemìa             | Via Vittorio Emanuele Napoli | 93.375  |       | 98  | 952   |
| Sistemìa             | Via Nicoal Nicolini Napoli   | 118.125 |       | 128 | 2.655 |
| <b>AFFITTO</b>       |                              |         |       |     |       |
| ImmoFin .            | Via Nicola Rocco Napoli      |         | 1.000 | 85  | 11,76 |
| Capital House .      | Casavatore                   |         | 450   | 70  | 6,42  |
| Effepimmobiliare     | Via Oleandri Napoli          |         | 1.000 | 95  | 10,52 |
| Solo Fitti           | Via P. Giannone Napoli       |         | 660   | 65  | 10,15 |
| Tecnorete            | Via Miano Napoli             |         | 750   | 135 | 5,55  |

## **Alloggio**

### **VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)**

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



**Lotto 1 = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. SCA al foglio 10 p.lla 81 sub 13, valore medio di mercato euro 1.421 €/mq.**  
di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

| <b>Superficie Commerciale</b> | <b>Valore unitario medio stimato</b> | <b>Valore Immobile (in cifra tonda)</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>mq. 63,36</b>              | <b>euro. 1.421 €/mq</b>              | <b>Euro 90.035</b>                      |

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

**Lotto 1: Alloggio €90.035.**

**(Euro Novantamilaetrentacinquec.t.)**

### **Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto**

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

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

dove **V** = Valore dell' immobile

**R** = Reddito annuo (netto)

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

#### **- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 63,36 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto



derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **5,11 €/mq.**

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

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 63,36 x 5,11 = Euro 324

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

Euro 324 x 12 = Euro 3.888

#### **- Calcolo del valore dell'immobile**

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

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 22% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

S = Spese percentuali gravanti sulla proprietà =  
= Euro 3888 x 22% = Euro 855,36



per cui sarà

$$R = \text{Euro } (3888 - 855,36) = \text{Euro } 3033$$

$i = 0,035$  e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 3033/0,035 = \text{Euro } 86.647$$

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

**€86.647**

**(Euro Ottantaseimilaseicentoquarantasetteinc.t.)**

### **Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime**

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

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Alloggio

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

$$(90.035 + 86.647) : 2$$

**Valore medio = Euro 176.682 : 2 = Euro 88.341**

**(Euro Duecentotrentatremilacentotrentasette)**

| <b>Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio</b> |             |
|---|-------------|
| Descrizione   | Costi in €  |
| Adeguamento impianto Elettrico                          | 3000        |
| Attestazione energetica                                 | 500         |
| Costi demolire il soppalco                              | 3000        |
| Aggiornamento Catastale DOCFA                           | 500         |
| <b>Totale Oneri da Decurtare</b>                        | <b>7000</b> |



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

Coefficienti di adeguamento:

| N.  | Descrizione                               | Percentuale % |
|---|---|---------------|
| 1   | Assenza garanzia di vizi                  | 15,00         |
| 2   | Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 7,92          |
| 3   | Stato d'uso e di manutenzione             | 3,00          |
| 4   | Stato di possesso                         | 0,00          |
| 5   | Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 0,00          |
| 6   | Oneri Condominiali                        | 2,65          |
| <b>Totale superficie utile in cifra tonda</b> |   | <b>28,57</b>  |

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 28,57 % è pari a

| Valore dell'Immobilabile | Percentuale d'adeguamento | Valore Finale dell'immobile |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Euro 88.341</b>       | <b>28,57 %</b>            | <b>Euro 63.102</b>          |

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

**€63.102 (Euro Sessantatremilacentodue.inc.t.)**

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.



L'immobile staggito è stato pignorato per l'intera quota ai Sig.ri  
XXXXXXXXXX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente estraeva copia del certificato di matrimonio, residenza semplice e storica e certificati di famiglia per i Sig.ri XXXXXXXXXXXX

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

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere



considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

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

Napoli, 10/12/2019

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

## ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome dei Sig.ri  
**XXXXXX** econ i dati catastali del bene staggito;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico degli alloggi;

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

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;

ALLEGATO N.9: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 10: Quotazioni O.M.I. e quotazioni agenzie  
Immobiliari;

ALLEGATO N. 11: Risposta Amministratore.

Napoli, 10/12/2019

L'Esperto Stimatore

(arch. Pietro Cobio)

