

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE V BIS

UFFICIO ESECUZIONI

Procedimento N. 1007/2016 R.G.E.

Promossa da XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La sottoscritta Immacolata Guarino, architetto in Napoli con studio alla via Francesco Cilea, n. 137, lotto 15, iscritta all'Ordine degli architetti P.P.C. di Napoli e Provincia con il n. 10703, nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. il giorno 20/07/2017 per il procedimento in oggetto.

Prestato giuramento il giorno 28/07/2017 da inizio al lavoro peritale necessario alla elaborazione della relazione di stima (art. 173 bis) dei beni oggetto di pignoramento rispondendo ai quesiti come di seguito sviluppati.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni immobiliari oggetto di pignoramento, siti in Portici (NA), sono identificati nell'Atto di Pignoramento del 28/11/2016, numero di repertorio 27358/2016, Trascritto presso l'Ufficio provinciale di Napoli - Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di NAPOLI 2 il 28/12/2016 R.G. 54249 R.P. 41720, depositato nel fascicolo della procedura, come segue:

- Immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n. 20, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 4, particella 191, sub 10, piano 3 interno 13, scala A, cat. A/3, cl. 1, vani 6, R.C. Euro 418,33;
- Immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n. 20, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 4, particella 191, sub 14, piano 4, interno 17, scala A, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. euro 383,47;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 1007/2016

Pagina 1 di 46



Il lavoro peritale, preliminare al sopralluogo, è iniziato con opportune indagini catastali e ricerche riguardo il titolo di provenienza per acquisire le informazioni necessarie ad individuare l'esatta localizzazione, nel territorio di Portici, dei beni immobili pignorati e la proprietà degli esecutati.

Per verificare la poi titolarità dei beni pignorati e la loro regolarità al fine di redigere la seguente relazione, la sottoscritta ha effettuato:

- uno **studio urbanistico** del Piano Regolatore Generale in vigore nel Comune al fine di acquisire, attraverso indagini cartografiche, la zonizzazione e di conseguenza la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono i beni immobiliari oggetto del pignoramento

- **acquisisce il certificato di residenza** degli esecutati XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX Patrizia (ALLEGATO N. 1)

- Ha **effettuato Ispezioni ipotecarie** a nome degli esecutati XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX e sui beni immobili oggetto del pignoramento riportati nel N.C.E.U. del Comune di Portici al foglio 4, particella 191, sub 10 e sub 14 (ALLEGATO N. 2).

- si è recata presso i seguenti uffici e organi competenti:

- **Comune di Napoli - Servizi Demografici e Ufficio dello Stato Civile** al fine di acquisire: Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio. (ALLEGATO N.1)
- **Studio del Notaio XXXXXXXXXX e studio del Notaio XXXXXXXXXX** siti in Napoli per acquisire gli atti di compravendita dei beni pignorati. (ALLEGATI N.2H, 2I)
- **Comune di Portici - Ufficio Tecnico** al fine di verificare la presenza o meno di titoli edilizi abilitativi. Nello specifico la sottoscritta ha verificato la presenza di:
 - Pratiche edilizie (Licenza edilizia, Concessione edilizia, Permesso di costruire, Agibilità, DIA, CIL, SCIA).
 - Richieste edilizie in sanatoria;
 - Destinazione urbanistica e eventuali vincoli presenti nell'area; (ALLEGATO N. 11)



RISPOSTA AI QUESITI - SEZIONE A

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.

Dallo studio del fascicolo la sottoscritta precisa che risulta depositato il **Certificato Notarile** ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C. redatto dal notaio XXXXXXXXXXXX, Notaio in Pagani, iscritto presso il collegio di Notarile di Salerno, Nocera Inferiore e vallo della Lucania depositato in Cancelleria in data 23/01/2017 attestante la storia ipotecale e catastale, relativa la ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento rep. n. 27358/2016 del 28 novembre 2016 trascritto a Napoli 2 il 28 dicembre 2016, delle proprietà immobiliari pignorate.

Inoltre la sottoscritta precisa che risultano allegate al certificato notarile: la visura catastale storica per immobile relativa al bene pignorato identificato al Catasto Fabbricati del comune di Portici al foglio 4, particella 191, sub 10, piano 3, interno 13 e la visura catastale storica relativa al bene pignorato identificato al catasto fabbricati

R.G.E. 1007/2016

Pagina 3 di 46



del comune di Portici al foglio 4, particella 191, sub 14, piano 4, interno 17 entrambe le visure riguardano almeno un ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, che i dati catastali sono indicati nel certificato notarile.

La sottoscritta inoltre precisa che, acquisito l'estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio presso il comune di [REDACTED] gli esecutati risultano coniugati secondo il regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice civile. (ALLEGATO N. 1)

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

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

- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto



proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è la PIENA PROPRIETÀ' come si evince dal pignoramento immobiliare notificato il 28/11/2016 Rep. 27358/2016 trascritto ai NN. R.G. 54249 R.P. 41720 il 28/12/2016 (ALLEGATO N.2G) . Nell'atto il creditore chiede di pignorare i seguenti immobili *di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXX nato a xxxx il*

XXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX nata a Napoli il XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXX) :

"- Immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n.20, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al fl.4, mappale 191, sub 10, piano 3, interno 13, scala A, cat. A/3, cl.1, vani 6, R.C. Euro 418,33

- Immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n.20, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al fl. 4, mappale 191, sub 14, piano 4, interno 17, scala A, cat. A/3, cl.1, vani 5,5, RC Euro 383,47 ; (...)"

Nella nota di trascrizione vengono indicati i soggetti A FAVORE XXXXXXXXXXXX con sede a Roma (RM) C.F. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 CONTRO



XXXXXXXXXX, nato a xxx il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per il **diritto di proprietà per la quota di ½** e XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXX) per il **diritto di proprietà per la quota di ½ sull'unità negoziale al foglio 4 part. 191 sub 10 abitazione tipo A3 e al foglio 4 part. 191 sub 14, abitazione tipo A3.**

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto agli esecutati in PIENA PROPRIETA' con il seguente atto: COMPRAVENDITA Rep. N.ro 12960, Racc. N.ro 6428 del 16 maggio 2007:

art. 1- (...)XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, acquistano in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Portici al viale II Camaggio numero 20 (già numero 89/11) e proprio: appartamento posto al terzo piano oltre il piano rialzato della scala A, distinto con il numero 13, composto da quattro vani ed accessori (sei vani catastali); confinante con appartamento interno 14 di proprietà XXXXXXXXXXXX o aventi causa, con cassa scala e con cortile del fabbricato (salvo altri o più recenti confini); riportato nel catasto Fabbricati del Comune di Portici al foglio 4 - mappale 191, sub 10, viale Camaggio numero 20 piano 3, interno 13, scala A categoria A/3 , classe 1, vani 6, Rendita Catastale Euro 418,33 . (...) (ALLEGATO N.2H)

Nonché COMPRAVENDITA Rep. n.6119 Racc. n.3119 del 20 gennaio 2010 : "art. 1- (...)XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in comune, pro indiviso e per quote uguali tra loro accettano ed acquistano, l'intera proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel fabbricato in Portici (NA), II Viale Camaggio, n.ro 20 e precisamente: - quartino disposto al quarto piano sopra il rialzato della scala A, distinto con il numero interno 17, di 5,5 vani catastali, con annessa cantinola al piano cantinato, distinta con il numero interno 3, di circa 10 mq, con accesso dalla scala A. Nel suo insieme la consistenza immobiliare in oggetto confina con il vano scala ed il pianerottolo, con il cortile di pertinenza condominiale, con proprietà XXXXXXXXXXXX e/o aventi causa, con viale di ingresso condominiale e con proprietà aliena, nonché quanto alla cantina, con il corridoio di accesso e con le cantine n.ri 2 e 4 (salvi i più precisi confini come in fatto), ed è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) con i seguenti dati: foglio 4: p.lla 191, sub 14, cat. A/3, cl.1, vani 5,5, Rendita euro 383,47, Viale II Camaggio, n.20, piano 4, int. 17, scala A (...) (ALLEGATO N. 2I)

Si precisa che gli **esecutati risultano CONIUGATI** (Estratto per riassunto dal



Registro degli Atti di Matrimonio – ALLEGATO N. 1) dell'anno 1992 Atto N. 204 p.l s. sez. B dal 10 dicembre 1992. Annotazioni a margine: *Gli sposi ai sensi dell'art.162, secondo comma del Codice Civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.*

Si precisa che il diritto reale di PIENA PROPRIETA' indicato nell'atto di pignoramento **CORRISPONDE** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'ultimo atto di provenienza trascritto in suo favore.

BENE PIGNORATO

Il pignoramento immobiliare Rep. 27358/2016 trascritto ai NN. R.G. 54249 R.P. 41720 il 28/12/2016, è stato eseguito sugli immobili di esclusiva proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXX nato a xx il XXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXX) e

XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXX), nelle more così descritti:

"(...)

-immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n.20, riportato nel NCEU di detto Comune al **fl.4, mappale 191, sub 10**, piano 3, interno 13, scala A, cat. A/3, cl.1, vani 6, R.C. Euro 418,33

-immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n.20, riportato nel NCEU di detto Comune al **fl.4, mappale 191, sub 14**, piano 4, interno 17, scala A, cat. A/3, cl.1, vani 5,5, RC Euro 383,47 ;(...)"

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano individuati al NCEU del Comune di Portici con i seguenti dati dal 09/11/2015:

- **foglio 4 particella 191, sub 10**, categoria A3, classe 1, consistenza 6 vani, Sup. catastale: 109 mq, Rendita Euro 418,33 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **foglio 4 particella 191, sub 14**, categoria A3, classe 1, consistenza 5,5 vani, Sup. catastale: 98 mq, Rendita Euro 383,47 – Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si osserva e si precisa che l'immobile è identificato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso con i **dati catastali corretti** (ALLEGATO N.3).

A **precisazione** del seguente quesito NON si riscontrano **difformità formali**; si riscontrano



difformità sostanziali: Allo stato di fatto i beni pignorati sono parte di un fabbricato condominiale e *le due unità immobiliari si presentano fuse in una unica abitazione con scala interna di collegamento*. Si rinvia alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Effettuate le visure catastali sono stati estratti i fogli di mappa ed effettuato il confronto con la foto satellitare mediante sovrapposizione. (ALLEGATO N. 4)

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE-MAPPA SATELLITARE



FORMAZIONE LOTTI

In risposta al presente quesito si segue l'indicazione secondo la quale *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*.

Seguendo queste indicazioni si procede alla **formazione del lotto per la vendita**.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **abitazione** ubicata nel Comune di Portici (NA), in Viale II Camaggio n.20, int. 13. Il lotto si compone di: n. 1 abitazione **al piano terzo e 1 abitazione al piano quarto con ingresso principale posto al terzo piano distinto dal numero interno tredici e cantina pertinenziale**. L'abitazione

R.G.E. 1007/2016

Pagina 8 di 46



composta da ingresso, due camera, cucina, bagno, ripostiglio e balconi a di cui uno con veranda al piano terzo e tre camere, due bagni e balconi di cui uno con veranda al quarto piano per una superficie commerciale complessiva di circa **210,00 mq**; il tutto confinante a nord-est con vano scala, a sud-ovest con viale ingresso comune. L'intero immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Portici (Na), al foglio 4, p.lla 191, sub 10 e sub 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le unità abitative oggetto del pignoramento risultano ubicate nel comune di Portici (NA) e precisamente in Viale II Camaggio al civico n. 20 in un territorio di prevalente recente urbanizzazione situata in prossimità del mare. Al viale d'ingresso al fabbricato, di cui sono parte i beni immobiliari pignorati, si acceda dalla Strada Statale 18 Tirrenia Inferiore strada importante di percorrenza che permette, costeggiando il lungomare, di collegare il comune di Napoli con il comune di Portici.

Caratteristiche delle zona

R.G.E. 1007/2016

Pagina 9 di 46



La zona circostante risulta di prevalente carattere residenziale, i principali **collegamenti pubblici** con il territorio sono linee autobus e circumvesuviana. Nelle immediate adiacenze della zona sono presenti diversi **servizi** negozi di prima necessità, alcuni uffici del Comune di Portici, la biblioteca comunale, Istituto di istruzione secondaria superiore (500 m), scuola dell'obbligo(500m).

Descrizione beni pignorati

L'accesso alle abitazioni oggetto del pignoramento è consentito, percorrendo Viale II Camaggio da un cancello, al numero civico 20, attraverso il quale si accede ad un viale comune che permette di raggiungere la scala A di accesso ai beni pignorati situati al terzo piano, interno 13 e quarto piano, interno 17.

Allo stato attuale i beni oggetto del pignoramento risultano collegati da una scala interna che permette di raggiungere attraverso l'unità abitativa identificata nel Catasto Fabbricati del comune Portici (NA) al foglio 4, particella 191, sub 10, piano 3 interno 13 l'unità immobiliare al piano superiore identificata nel Catasto Fabbricati del comune Portici (NA) al foglio 4, particella 191, sub 14, piano 4 interno 17.

L'ingresso in uso per accedere a entrambe le abitazioni e quello relativo all'unità immobiliare situata al terzo piano, interno 13.

Entrando attraverso una zona d'ingresso alla casa si può accedere al piano adibito a zona giorno composto: di cucina, bagno, due camere, ripostiglio, due balconi di cui uno con veranda attrezzata con fornelli, lavandino e un mobile dispensa e un terzo balcone non accessibile durante il sopralluogo. Nella zona d'ingresso dello stesso piano abitativo è posizionata la scala interna di accesso all'unità abitativa situata al quarto piano composta da tre camere da letto due bagni, due balconi di cui uno con veranda adibita a lavanderia e un terzo balcone non accessibile durante il sopralluogo. (ALLEGATO N. 6 ,7)

Stato di conservazione e finiture

Il fabbricato in cui sono situate entrambi i beni pignorati realizzato in muratura portante si presenta in uno stato discreto di conservazione. Il cancello d'ingresso dalla strada al cortile di accesso allo stabile è carrabile ed è realizzato in ferro verniciato.

Le unità abitative pignorate si presentano in un buono stato di conservazione la qualità delle finiture scelte è buona.

Le pareti interne alle camere si presentano ben intonacate e finite con pittura.



I rivestimenti dei bagni di entrambi i piani e della cucina sono in ceramica.

Il pavimento del piano adibito alla zona giorno in tutti gli ambienti si presenta in ceramica.

Il pavimento del piano adibito alla zona notte si presenta nelle camere da letto e nel disimpegno realizzato in parquet, nei bagni del piano in ceramica.

I soffitti si presentano controsoffittati in gran parte della casa con una illuminazione a faretti e griglie per la fuoriuscita dell'aria condizionata.

Le porte esterne sono in pvc con finitura diversa della parte interna rispetto a quella esterna, le porte interne sono in legno.

Le verande sono realizzate in pvc.

La scala interna di collegamento dei due piani è realizzata in legno e acciaio.

Impianti

Sono presenti i seguenti impianti:

Impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e impianto di condizionamento.

Non si è riusciti a recuperare nessuna certificazione sugli impianti installati ai sensi della legge 46/90 e successive.

Non si è recuperato l'attestato di prestazione energetica.

Costi per la produzione dello stesso: Euro 300,00

Altezza interna relativa a entrambi i beni pignorati è di 3.00 m

Bene immobiliare al foglio 4, particella 191, sub 10:

Superficie commerciale 114,00 mq

Bene immobiliare al foglio 4, particella 191, sub 14:

Superficie commerciale 96,50 mq

Superficie commerciale lotto 210,5 mq

R.G.E. 1007/2016

Pagina 11 di 46



In risposta al quesito di seguito le immagini fotografiche esterne ed interne dei beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VIALE DI ACCESSO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FABBRICATO - BENI PIGNORATI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 1007/2016

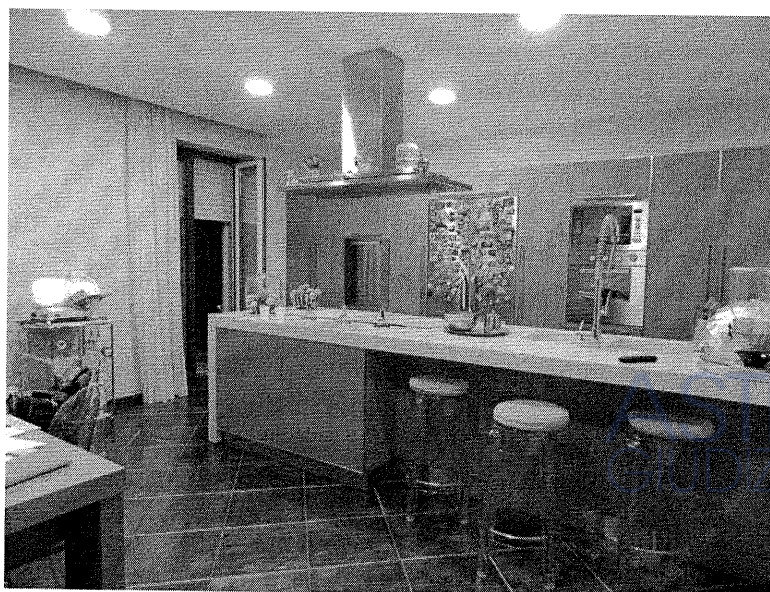
Pagina 12 di 46



INGRESSO FABBRICATO - BENI PIGNORATI



CUCINA PIANO GIORNO



BAGNO PIANO GIORNO



VERANDA PIANO GIORNO



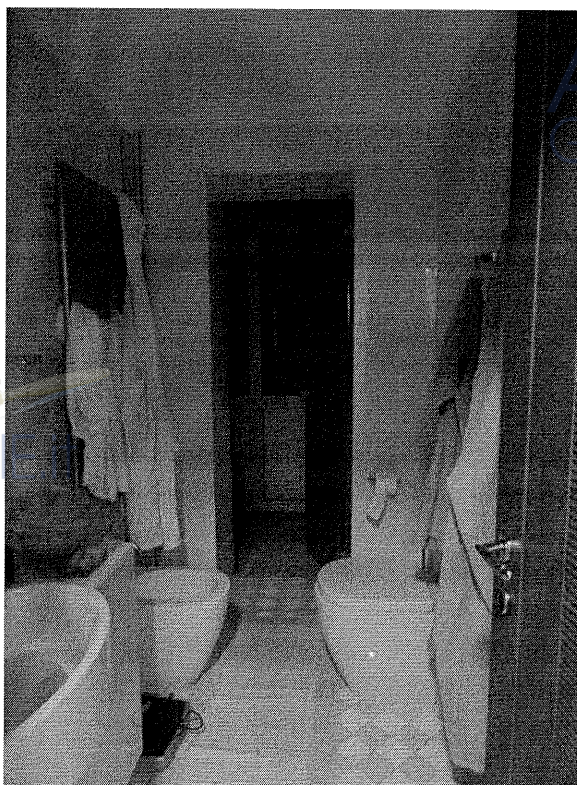
SCALA INTERNA



CAMERA PIANO NOTTE



BAGNO PIANO NOTTE



VERANDA PIANO NOTTE



Planimetria stato di fatto

Di seguito:

- la planimetria dei beni pignorati al foglio 4, particella 191, sub 10 e sub 14 con l'indicazione della distribuzione degli ambienti e del calcolo della superficie commerciale. (ALLEGATO N. 6, 7)
- La planimetria del rilievo metrico in scala 1:100 del bene pignorato al piano 3 e del bene pignorato al piano 4 del fabbricato situato al Viale II Camaggio N. 20, nel Comune di Portici (NA), rilevati in sede di sopralluogo. (ALLEGATO N. 8, 9)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano 3 - Interno 13

Totale superficie commerciale: 114 mq

Piano 4 - Interno 17

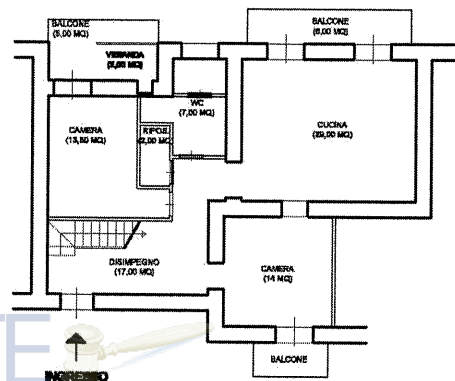
Totale superficie commerciale: 96,5 mq

PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO

(PIANO GIORNO)

Piano 3 - Interno 13

H= 3.00



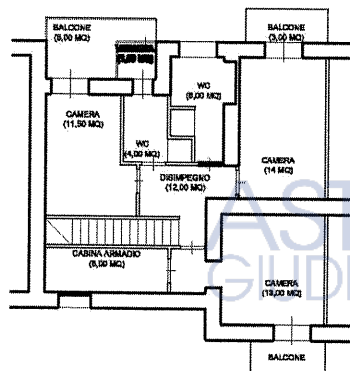
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO

(PIANO NOTTE)

Piano 4 - Interno 17

H= 3.00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 1007/2016

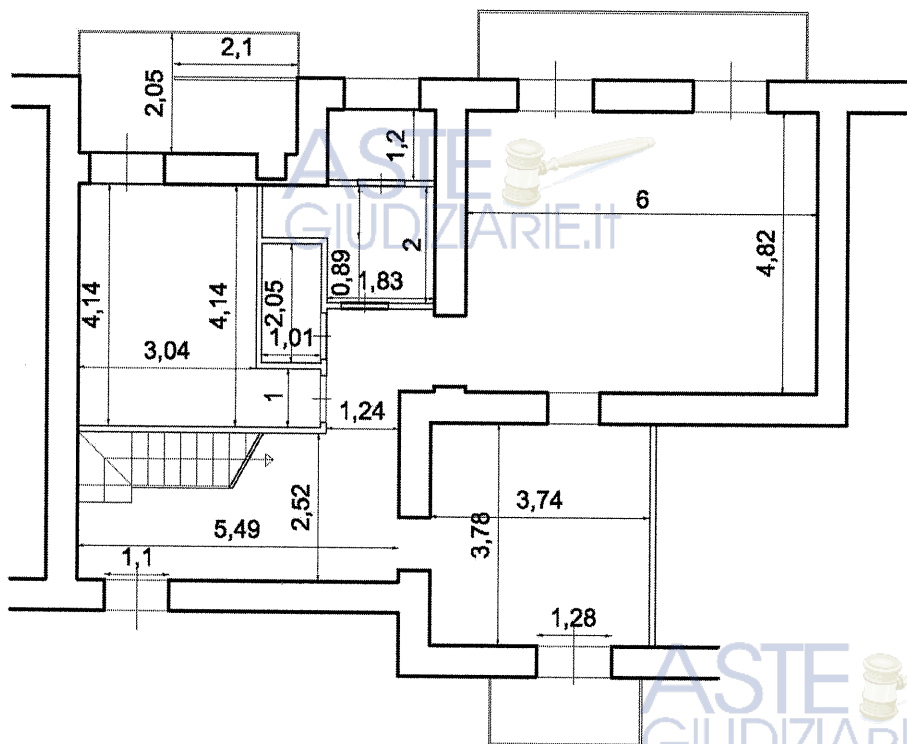
Pagina 17 di 46



Di pertinenza all'unità abitativa identificata in atto di pignoramento come:
Immobile sito in Portici (NA) al Viale II Camaggio n. 20, riportato nel
N.C.E.U. di detto comune al foglio 4, particella 191, sub 14, piano 4 interno
17, così come risulta dalle visure effettuate relative alla planimetria catastale
del suddetto bene è presente una cantina *di circa 10 mq* con altezza di 3 m
non accessibile in sede di sopralluogo. (ALLEGATO N. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO IN SCALA 1:100
Piano 3 - Interno 13
H= 3.00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

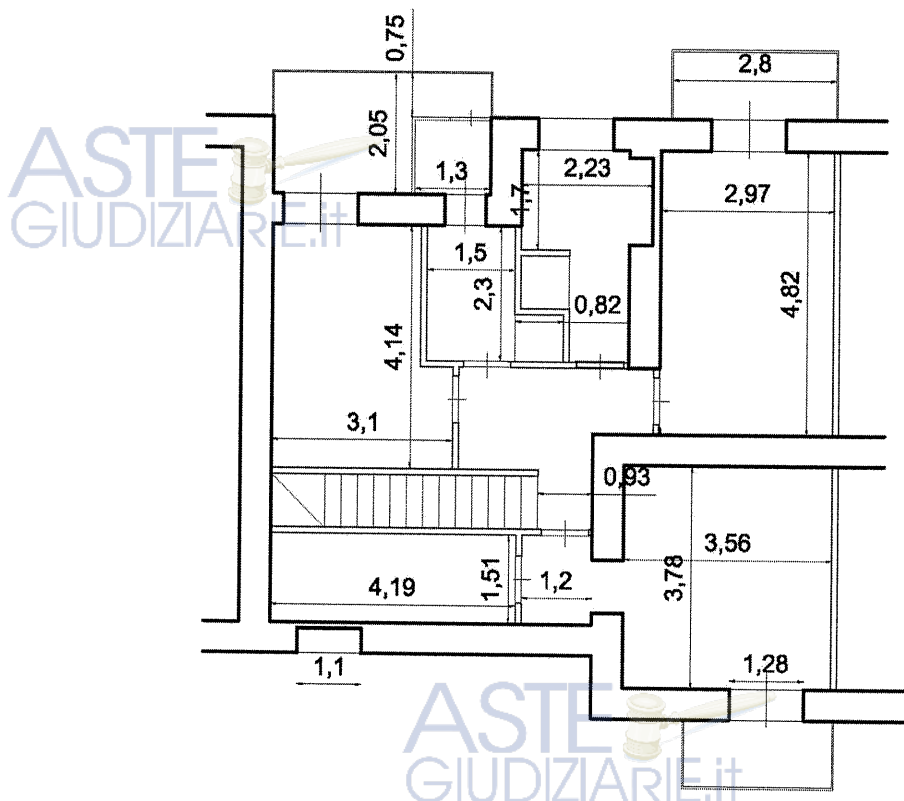
R.G.E. 1007/2016

Pagina 18 di 46



PLANIMETRIA CESPITE PIGNORATO IN SCALA 1:100
Piano 4 - Interno 17
H= 3.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

In risposta al quesito sono allegate alla relazione le visure catastali storiche e attuali e le planimetrie catastali acquisite durante le indagini peritali (ALLEGATO N. 3)

Bene pignorato al foglio 4 particella 191 SUB 10

Catasto Fabbricati

Situazione unità immobiliare

Situazione unità immobiliare dal 09/11/2015 ad oggi (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

- Foglio 4, particella 191, sub 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale: Totale 109 mq / Totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita euro 418,33 - Viale Secondo Camaggio n.20, piano 3, interno 13, scala A;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2015 (Variazione Toponomastica del 25/02/2015 protocollo n. NA0072667 in atti dal 25/02/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n.24267.1/2015)

- Foglio 4, particella 191, sub 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita euro 418,33 - Viale Secondo Camaggio n.20, piano 3, interno 13, scala A;



*Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992
Variazione del quadro tariffario)*

- **Foglio 4, particella 191, sub 10**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, euro 418,33/L. 810.000 - Viale II Camaggio n.20, piano 3, interno 13, scala A;

*Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto
meccanografico del 30/06/1987)*

- **Foglio 4, particella 191, sub 10**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita L.2.400 - Viale II Camaggio n.20, piano 3, interno 13, scala A;

Situazione degli intestati

Intestati

- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

Situazione degli intestati dal 16/05/2007 (Voltura d'Ufficio del 16/05/2007 protocollo n. NA0744136 Voltura in atti dal 05/10/2007 Repertorio n.: 12960 Rogante: XXXXXXXXXXXX Sede : Giugliano in Campania Registrazione: Sede: Trascrizione n. 18284/2007 - n. 53729.1/2007)

- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX nata a xxx il xxxx, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

Situazione degli intestati dal 16/05/2007 (Istrumento - Atto pubblico del 16/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti del 22/05/2007 repertorio n.: 12960 Rogante: XXXXXXXXXXXX Sede: Giugliano in Campania Registrazione: Sede: Compravendita - Passaggi intermedi da esaminare - n. 18284.1/2007)

- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX fino al xxx;
- XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX fino al xxx;



Situazione intestati dall'impianto meccanografico (impianto meccanografico del 30/06/1987)

- XXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXX, proprietà 1000/1000 fino al xxxx ;

Bene pignorato al foglio 4 particella 191 SUB 14

Catasto Fabbricati

Situazione unità immobiliare

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 ad oggi (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

- Foglio 4, particella 191, sub 15, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: Totale 98 mq - Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 383,47 - Viale Secondo Camaggio n. 20, piano 4, interno 17, scala A;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/02/2015 (Variazione toponomastica del 25/02/2015 protocollo n. NA0072671 in atti dal 25/02/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC n. 24271.1/2015)

- Foglio 4, particella 191, sub 14, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 387, 47 - Viale Secondo Camaggio n. 20, piano 4, interno 17, scala A;

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 (Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario)

- Foglio 4, particella 191, sub 14, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita euro 387,47 / L. 742.500 - Viale II Camaggio n. 20, piano 4, interno 17, scala A;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- Foglio 4, particella 191, sub 14, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita L. 2.200 - Viale II Camaggio n. 20, piano 4, interno17, scala A;



Intestati

- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;



Situazione degli intestati dal 20/01/2010 (Voltura d'Ufficio del 20/01/2010 protocollo n.NA0843451 Voltura in atti del 29/09/2010 Repertorio n.: 6119, Rogante : XXXXXXXXXXXX Sede:Ercolano Registrazione: Sede: Trascrizione n. 2100/2008 - n. 33675.1/2010)

- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Situazione degli intestati dal 20/01/2010 (Istrumento Atto Pubblico del 20/01/2010 nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2010 Repertorio:6119 Rogante: XXXXXXXXXXXX Sede Ercolano Registrazione Sede: compravendita - Passaggi intermedi da esaminare - n.2100.1/2010)

- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al xxx;
- XXXXXXXXXXXX nata a xxxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al xxx;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico (Impianto meccanografico del 30/06/1987)

- DE XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX, proprietà per 500/1000 fino al xxx
- XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, proprietà per 500/1000 fino al xxx;

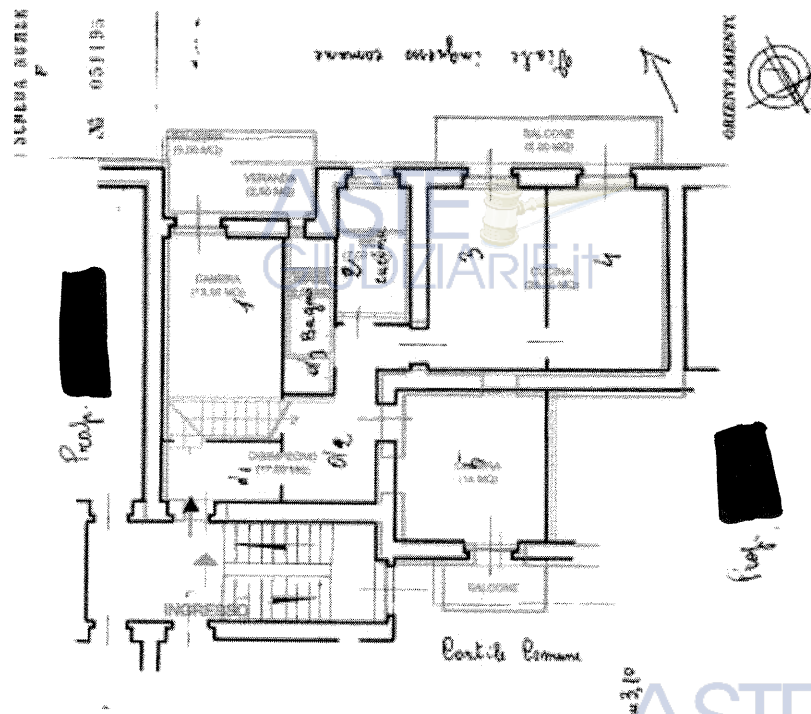


in risposta al quesito si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione con le risultanze delle visure catastali.

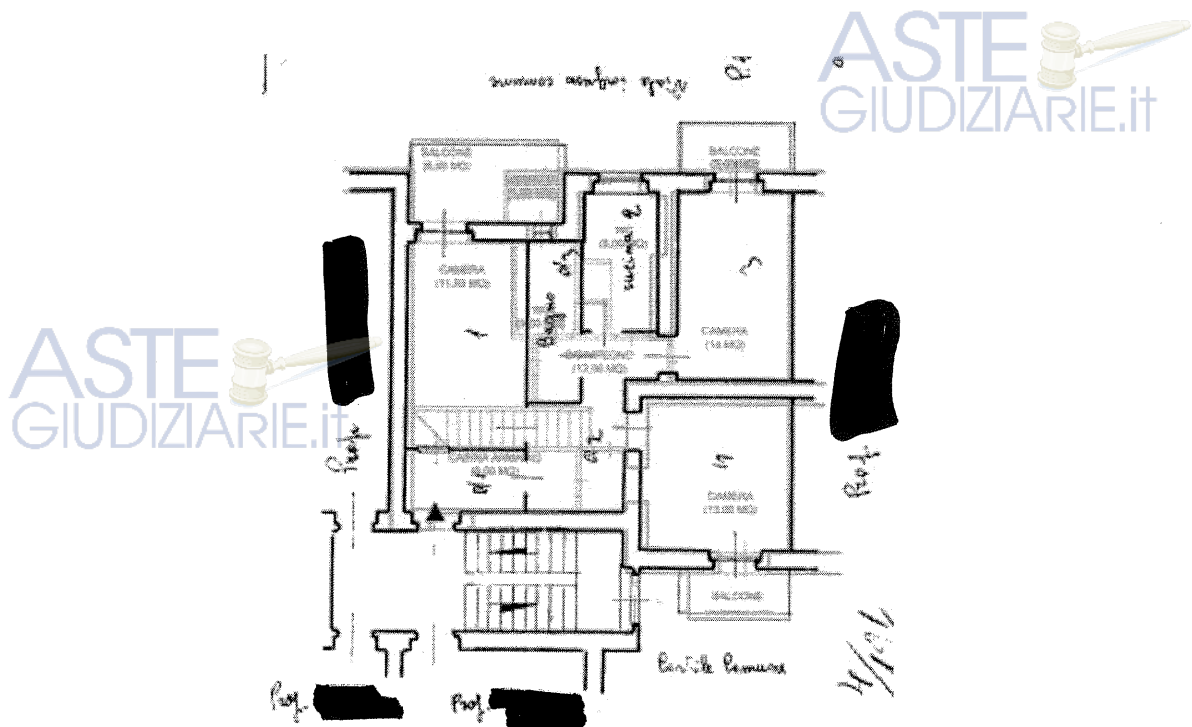
Nella situazione degli intestatari si osserva che:

- In relazione al bene pignorato al foglio 4, particella 191, sub 10, non risulta aggiornato il loro rapporto patrimoniale di separazione dei beni. (ALLEGATO N. 1)
- In relazione al bene pignorato al foglio 4, particella 191, sub 14, non risulta la titolarità di XXXXXXXXXX come da atto di Compravendita Repertorio 6119 - Raccolta 3119 trascritto a Napoli 2 il 21/01/2010 ai numeri 2899/2100 probabilmente per un errore di trascrizione. (ALLEGATO N. 2I, 3)

Sovrapposizione: Stato di fatto - Planimetria catastale - Sub 10



Sovrapposizione: Stato di fatto - Planimetria catastale - Sub 14



In risposta al quesito si precisa che sovrapponendo la planimetria del rilievo dello stato di fatto con le planimetrie catastali associate alle visure catastali si evidenziano difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nelle planimetrie catastali dei beni pignorati.

Le difformità rilevate graficamente sono di seguito illustrate nel dettaglio

DIFFORMITA'

Allo stato attuale le due unità immobiliari si presentano fuse in una unica abitazione con scala interna che collega l'unità abitativa identificata nel Catasto Fabbricati del comune Portici (NA) al foglio 4, particella 191, sub 10, piano 3 interno 13, adibita a **piano giorno**, con l'unità immobiliare al piano superiore identificata nel Catasto Fabbricati del comune Portici (NA) al foglio 4, particella 191, sub 14, piano 4 interno 17, adibita a **piano notte**.

L'ingresso in uso per accedere a entrambe le abitazioni è quello relativo all'unità immobiliare situata al terzo piano, interno 13.

Entrambe le unità immobiliari presentano una diversa distribuzione interna degli spazi.



Si precisa che la regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione urbanistica con rilascio del titolo autorizzativo finalizzato a sanare gli abusi esistenti così come specificato nei quesiti successivi.

Si rileva allineamento tra Catasto terreni e Catasto fabbricati.

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.

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di **abitazione** ubicata nel Comune di Portici (NA), in Viale II Camaggio n.20, int. 13. Il lotto si compone di: **n. 1 abitazione al piano terzo e n. 1 abitazione al piano quarto con ingresso principale posto al terzo piano distinto dal numero interno tredici e cantina pertinenziale.** L'abitazione composta da ingresso, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e balconi a di cui uno con veranda al piano terzo e tre camere, due bagni e balconi di cui uno con veranda al quarto piano per una superficie commerciale complessiva di circa **210,00 mq con**; il tutto confinante a nord-est con vano scala, a sud-ovest con viale ingresso comune. L'intero immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Portici (Na), al foglio 4, p.lla 191, sub 10 e sub 14. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a FUSIONE e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI; Le modifiche effettuate risultano abusive.

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 151000,00



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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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.

I beni oggetto del pignoramento sono pervenuti ai debitori XXXXXXXXXXXX nato a xxx il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a xxx il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per mezzo di:

- Atto di compravendita stipulato il **16/05/2007** da XXXXXXXXXXXX, notaio in Giugliano in Campania, iscritto a ruolo nei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre annunziata e Nola, Repertorio n. 12960, Raccolta n. 6428, Trascritto a Napoli 2 il 19/05/2007 al n. 37225/18284 per mezzo del quale i *coniugi XXXXXXXXXXXX, nato ad xxx il xxx, C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a xxxxxx*

il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX (...)ciascuno per i propri diritti indivisi pari ad un mezzo ed entrambi congiuntamente e solidamente per l'intero vendono a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, che acquistano in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Portici al Viale II Camaggio n.20 (già numero 89/11) e proprio: appartamento posto la terzo piano oltre il piano rialzato della scala "A", distinto con il numero 13 (...); riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Portici al Foglio 4 - mappale 191 - subalterno 10- viale II Camaggio n. 20- piano 3 - interno 13 - scala A - categoria A/3 - classe 1 - vani 6 -Rendita Catastale euro 418,33. (ALLEGATO N. 2H, 2C)

Ai coniugi Del XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX il bene è pervenuto con atto stipulato il giorno **12/05/1982**, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 ai n. 13409/11544 il giorno XXXXXXXXXXXX, per Notaio XXXXXXXXXXXX di Napoli per mezzo del quale XXXXXXXXXXXX nata in xxx il XXXXXXXXXXXX e domiciliata in xxx alla via xxx (...) con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende ad XXXXXXXXXXXX, che accetta l'acquisto, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento distinto con il numero 13, al terzo piano oltre il piano rialzato, della scala "A" del fabbricato nel



Comune di Portici al secondo Viale Camaggio n. 89/11 ora 20 (...) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Portici alla partita 5175 intestata alla venditrice con la consistenza di: foglio 4, particella 191, subalterno 10, 2° viale camaggio, 20, piano 3°, scala A, interno 13, categoria A/3, classe 1, vani 6, Rendita catastale non rivalutata d, lire 2.400.(...) Ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151 l'acquirente dichiara di trovarsi in comunione legale dei beni con il proprio coniuge [REDACTED] XXXXXXXXXXXX, nato ad [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX. (ALLEGATO N. 2 B)

- Atto di compravendita stipulato il giorno **20/01/2010** da dottor XXXXXXXXXXXX, notaio in Ercolano, iscritto a ruolo nei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre annunziata e Nola, Repertorio n. 6119, Raccolta n.3119 trascritto a Napoli 2 il 21/01/2010 ai NN.RI 2899/2100 per mezzo del quale XXXXXXXXXXXX nato ad [REDACTED] (CE), il giorno XXXXXXXXXXXX, domiciliato a [REDACTED], n. [REDACTED] che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, C.F. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata ad [REDACTED] il giorno XXXXXXXXXXXX, domiciliata a [REDACTED] che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, C.F. XXXXXXXXXXXX (..) vendono e trasferiscono ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX che in comune, pro indiviso e per quote uguali tra loro accettano ed acquistano, l'intera piena proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel fabbricato di Portici (NA), II Viale Camaggio n. 20 e precisamente: quartino disposto al quarto piano sopra il rialzato della scala A, distinto con il numero interno 17, di 5,5 vani catastali, con annessa cantinola al piano cantinato, distinta con il numero interno 3, di circa 10 mq, con accesso dalla scala A (...) individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici (NA) con i seguenti dati: foglio 4 - p.lla 191, sub 14, cat A/3, cl. 1, vani 5,5, Rendita euro 383,47, Viale II Camaggio, n. 20, piano 4, int. 17, scala A. (ALLEGATO N.2I, 2D)

Ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX il bene è pervenuto con atto del **06/07/1972** del notaio XXXXXXXXXXXX registrato in Napoli il 22/07/1972 al n. 15119 trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Napoli R.P. 27644 con il quale XXXXXXXXXXXX in [REDACTED] nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX e domiciliata in [REDACTED] (...) vendette ai suddetti coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX che comprarono in comune (...) le proprietà del quartino di tre camere ed accessori distinto con l'interno 17, al quarto piano sul rialzato, scala A, nell'edificio in Portici, 2° viale Camaggio civico 2D (...), censito nel N.C.E.U. alla partita 5178, foglio 4,



particella 191, sub 14, categoria A/3, classe 1, vani 5,5 rendita lire 2.200. E' connesso all'appartamento la cantinola a cui si accede dalla scala A, e precisamente la cantinola di circa metri quadrati dieci, distinta col numero 3, terza porta a sinistra entrando, confinante con il corridoio di accesso, e da altri due lati, opposti tra loro con le cantinole n.2 e n.4 e riportata in catasto tra le consistenze dell'anzidetto mappale. (ALLEGATO N. 2 A)

Si precisa in risposta al quesito che dalla ricostruzione si evince che il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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 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

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



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 **difficoltà e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difficoltà** 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 difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà 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 difficoltà);

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.

STUDIO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato costruito prima del 1967. Non sono rinvenuti titoli che attestano la più recente ristrutturazione edilizia che ha previsto la fusione dei due appartamenti al terzo ed al quarto piano per cui si presume che essa sia avvenuta abusivamente (ALLEGATO N. 11) .

Non sono state rinvenute dalla consultazione dei database *richieste di condono edilizio per gli immobili in Portici, al II Viale Camaggio n. 20 - scala A, Piano 3°, int. 13 e Piano 4°, int.17 individuati nel NCEU al Foglio 4 - particella 191 - sub 10 e sub 14.* Non risultano *presentate richieste di sanatoria straordinaria ai sensi del titolo IV° della legge 47/85, dell'art. 39 della L. 724/94, o dell'art. 32 della legge 326/2003.*

Gli immobili in oggetto ricadono in zona B (Residenziale satura) secondo il PRG approvato dal Comune di Portici.

Su tutto il territorio esiste il vincolo Territoriale Paesistico ai sensi della L-1497 del 26/06/1939 approvato con Decreto Ministeriale del 04/07/2002.

Nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02 i cespiti ricadono in zona R.U.A. (recupero urbanistico edilizio e restauro paesistico ambientale)

Con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.456 del 16/04/2002 è stato approvato il PRG dove i cespiti ricadono in zona B (edifici in zona residenziale satura).

Si precisa che una eventuale S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività edilizia) in Sanatoria deve essere obbligatoriamente predisposta dal proprio tecnico abilitato e depositata presso il Comune di Portici corredata dai seguenti documenti:



- Atto di proprietà
- Documentazione catastale aggiornata
- Relazione al progetto ante/post opera a firma di un tecnico abilitato
- Pagamento dei diritti di segreteria e sanzioni eventuali
- DURC impresa esecutrice
- Certificato di idoneità sismica e collaudo statico
- Certificato di agibilità

Essendo state effettuate opere strutturali che riguardano i solai e le pareti portanti il progetto va sottoposto al parere vincolante della Soprintendenza che può essere positivo e negativo, nel caso in cui il parere espresso fosse negativo l'immobile dovrà essere riportato allo stato dei luoghi ante la ristrutturazione e compatibile all'ultimo grafico asseverato e validato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Si precisa che il territorio di Portici ricade tra i comuni in zona Rossa secondo il Dipartimento della Protezione Civile inoltre ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 21/2003: Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni rientranti in zona rossa non possono contenere disposizioni che consentano l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici.

In merito alle verande rilevate, in risposta al quesito, la sottoscritta ha verificato che non sussiste il principio della doppia conformità di cui **all'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001** e successive modifiche che prevede in assenza di titoli abilitativi la possibilità di sanare solo: *se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Visto le considerazioni su esposte e la scarsità della documentazione reperita come da certificazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale fanno esprimere la sottoscritta in termini di IRREGOLARITA' NON SANABILE per cui l'unico intervento auspicabile al fine di regolarizzare l'immobile è il ripristino dello stato dei luoghi stimando un prezzo forfettario di 50.000,00 Euro di costi da detrarre alla valutazione di stima.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE : 50.000, 00 Euro



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.).

Si è verificato in sede di sopralluogo che i beni oggetto del pignoramento sono occupati dai proprietari i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX debitori esecutati e da due figli costituendo la residenza della loro famiglia.(ALLEGATO N. 13)

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 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) Diffinità 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) Diffinità 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).

Non si sono rinvenuti i riferimenti dell'amministrazione condominiale relativa a entrambi i beni immobiliari oggetto del pignoramento, si indicano, in risposta al seguente quesito i vincoli e gli oneri gravanti sui beni.

Sezione A: Assenti

Sezione B:

Bene pignorato al foglio 4, particella 191, sub 10, piano 3 interno 13, scala A

Iscrizioni ipotecarie

Nota di iscrizione R.G. 37226 R.P. 12716 del 19/05/2007 - Ipoteca volontaria derivante da 168 concessione a garanzia di mutuo - per 1 immobile nel comune di Portici (NA) identificato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 191, subalterno 10, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6 vani, situato in viale II Camaggio, civico 20, scala A, piano 3.

Soggetto a favore: XXXXXXXXXX con sede in Bologna (BO), Codice Fiscale XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto - Agenzia di Napoli Centro Direzionale per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà della quota 1/2 e XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota di 1/2 (ALLEGATO N. 2E)

Pignoramenti

Nota di trascrizione R.G. 54249 R.P. 41720 del 28/12/2016 - Atto esecutivo o cautelare - 726 verbale di pignoramento immobili relativo a:

- Immobile situato in Portici, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 191, subalterno 10, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6 vani situata in Viale II Camaggio al n. civico 20, scala A, interno 13, piano 3;
- Immobile situato nel comune di Portici (NA) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 191, subalterno 14, A/3 - abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani situata in Viale II Camaggio n. civico 20, scala A, interno 17, piano 4;

Soggetti a favore: XXXXXXXXXXXX con sede in Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota 1/1.

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota 1/2 e XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota di 1/2. (ALLEGATO N. 2G)

Bene pignorato al foglio 4, particella 191, sub 10, piano 3 interno 14, scala A

Nota di iscrizione R.G.2900 R.P. 452 DEL 21/01/2010 - Ipoteca volontaria derivante da 0176 Concessione a garanzia a garanzia di mutuo - per 1 immobile nel comune di Portici (NA) identificato al catasto fabbricati al foglio 4, particella 191, subalterno 14, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani situato in Viale II Camaggio N. civico 20 scala A, interno 17, piano 4.

Soggetto a favore: In qualità di Creditore ipotecario - XXXXXXXXXXXX con sede a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX con domicilio ipotecario eletto a Milano - via Tortona 33 - Diritto di proprietà della quota di 1/1.

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario nato il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà della quota 1/2 in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXX in qualità di debitore ipotecario nata il



XXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni. (ALLEGATO N. 2F)

Pignoramenti

Nota di trascrizione R.G. 54249 R.P. 41720 del 28/12/2016 - Atto esecutivo o cautelare - 726 verbale di pignoramento immobili relativo a:

- Immobile situato in Portici, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 191, subalterno 10, A3 - abitazione di tipo economico, consistenza 6 vani situata in Viale II Camaggio al n. civico 20, scala A, interno 13, piano 3;

- Immobile situato nel comune di Portici (NA) identificato al Catasto Fabbricati al foglio 4, particella 191, subalterno 14, A/3 - abitazione di tipo economico, consistenza 5,5 vani situata in Viale II Camaggio n. civico 20, scala A, interno 17, piano 4;

Soggetti a favore: XXXXXXXXXXXX con sede in [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota 1/1.

Soggetti contro: XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota 1/2 e XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXX - Diritto di proprietà della quota di 1/2. (ALLEGATO N. 2G)

Difformità urbanistico - edilizie: Presenti

Si stimano i costi per la regolarizzazione = 50.000 euro

Si precisa in risposta al quesito tre che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione durante la procedura.

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta sono allegate alla presente relazione. (ALLEGATO N.2)

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.

Dall'esame dei registri catastali, degli atti di provenienza e dalle visure ipotecarie si evince che gli immobili non ricadono su suolo demaniale.

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.

Dall'esame dei registri catastali, dagli atti di provenienza, si può affermare che i beni pignorati nel Comune di Portici (NA) non sono gravati da USI CIVICI.

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

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

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

Non si sono rinvenuti i riferimenti dell'amministrazione condominiale relativa a entrambi i beni immobiliari oggetto del pignoramento.

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 ALLA 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.

Scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale gli immobili pignorati potranno essere venduti. La determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili agli stessi da compratori e venditori ordinari.

Il mercato di riferimento è stato individuato considerando le caratteristiche costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale stato d'uso e di manutenzione degli immobili oggetto di pignoramento. La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, infatti data la scarsità dei



dati reperiti con riferimento alla locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quello oggetto di pignoramento, non si ritiene utilizzare il metodo di stima analitico per capitalizzazione dei redditi netti.



- **Stima sintetica comparativa.** Il metodo di stima consiste nella valutazione degli immobile in oggetto confrontando i prezzi medi unitari di mercato di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona. Relativamente al valore di mercato espresso in Euro/mq si fornisce di seguito l'elenco delle fonti utilizzate:

1. Osservatorio del mercato immobiliare;
2. immobiliare.it; casa.it; operatori locali;
3. Astegiudiziarie.it e fallimenti.it Il portale informativo delle aste e delle vendite che fornisce i valori di vendita degli immobili all'asta presso il Tribunale di Napoli.

1. OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

La banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio fornisce i seguenti dati:

Provincia Napoli, Comune Portici, Fascia/Zona: Semicentrale/Parchi residenziali litoranei, Codice di zona : C7, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, Semestre 1 - Anno 2017, Stato di conservazione: Normale, Abitazioni di tipo economico. (ALLEGAT N. 12)



Valore di mercato Euro/mq: min 1250 euro/mq - max 1900 euro/mq

COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI in linea con le metodologie dedotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, utilizzate per il monitoraggio delle quotazioni immobiliari, si sono utilizzati i criteri recati dal regolamento di cui al DPR 23 marzo 1998 n.138 validi per unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato.

Abitazione		100%	
Accessori a servizio indiretto dell'abitazione (cantine, soffitte e simili)	Comunicanti	50%	
	Non comunicanti	25%	
Balconi , terrazze e simili	Comunicanti con	Fino a m 25	30%



(pertinenze accessorie)	l'abitazione	Parte eccedente	10%
	Non comunicanti con l'abitazione	Fino a m 25	15%
		Parte eccedente	5%
Pertinenza esclusiva aree scoperte (posti auto giardino, corti...)		Fino alla superficie dell'abitazione	10%
		Parte eccedente	2%

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Il valore di mercato calcolato viene calibrato utilizzando dei coefficienti correttivi o di merito nell'intervallo 1,00 (migliore) – 0,70 (peggiore) i cui indicatori sono forniti di seguito:

- Caratteristiche posizionali medie (zona centrale, periferica,...)
- Caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione, luminosità, panoramicità, piano, accessibilità, funzionalità...)
- Caratteristiche tecniche e funzionali (materiali e tecnologie utilizzate, impianti, tipologia delle strutture...)
- Stato di conservazione e manutenzione
- Caratteristiche tipologiche
- Caratteristiche ambientali estrinseche (rumorosità, accessibilità della zona, disponibilità di servizi e parcheggio...)

Descrizione	qualità	Importanza	Coefficiente
POSIZIONE	OTTIMA	100	0,95
CARATT. AMBIENTALI INTRINSECHE	BUONA	100	0,80
CARATT TECNICHE E FUNZIONALI	SUFFICIENTI	100	0,70
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	BUONA	100	0,85



CARATT. TIPOLOGICHE	BUONE	100	0,75
CARATT. AMBIENTALI ESTRINSECHE	BUONO	100	0,90
Valore medio			0,83

2.COMPRAVENDITE

Di seguito alcune proposte di vendita dal mercato immobiliare indicando il relativo valore di mercato attribuito ad abitazioni civili con caratteristiche simili ai beni pignorati.

<u>FONTE</u>	<u>TIPOLOGIA</u>	<u>MQ</u>	<u>PREZZO</u>	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	<u>PREZZO UNITARIO</u>
casa.it	Attico	45	150.000,00 Euro	Viale Camaggio (Portici)	3333,00 Euro/mq
professioneca sa.it	appartamento	80	178.000,00 Euro	Viale II Camaggio (Portici)	2225,00 Euro/mq
immobiliare.it	appartamento	140	298.000,00 Euro	Viale II Camaggio (Portici)	2129,00 Euro/mq
immobiliare.it	appartamento	70	130.000,00 Euro	Corso G. Garibaldi (Portici)	2429,00 Euro/mq

Prezzo unitario: min 2100,00 Euro/mq - max 3300,00 Euro/mq

Prezzo medio rilevato: 2500,00 Euro/mq

3. ASTE GIUDIZIARIE BANDITE E IN ESSERE

Il portale informativo delle aste giudiziarie indica parametri che si discostano molto dai valori attribuiti dall'Osservatorio Immobiliare e dai prezzi di vendita proposti sul mercato. Si sono proposti comparabili di immobili all'asta nei dintorni (max 3 Km) dal bene pignorato con caratteristiche analoghe di cui è prossima la vendita giudiziaria e la cui vendita è stata aggiudicata. Di seguito si forniscono alcuni dati rilevati.

<u>Fonte</u>	<u>Oggetto</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Mq</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Localizzazio</u>	<u>Prezzo</u>
--------------	----------------	------------------	-----------	---------------	---------------------	---------------



					ne	Unitario
astegiudizia rie.it	Divisione giudiziale n. 26052/2015 Da bandire	Appartamento	—	345.000,0 0 Euro	Via Roma (Portici)	—
astegiudizia rie.it	Esecuzione immobiliare n. 495/2009 Lotto 1 aggiudicata	Appartamento	74	47.677,50 Euro	Via E. Dalbono (Portici)	644,00 Euro/mq
astegiudizia rie.it	Esecuzione immobiliare n. 495/2009 Lotto 2 aggiudicata	Appartamento	62, 29	45.502,50 Euro	Via E. Dalbono (Portici)	730,00 Euro/mq
astegiudizia rie.it	Esecuzione immobiliare n. 814/2014 Da bandire	Appartamento , cantina	—	198.225,1 0 Euro	Via A. Diaz (Portici)	—

Prezzo unitario medio: **680,00 Euro/mq**

Dai dati desunti dalle ricerche di mercato si ritiene ATTRIBUIRE al bene in questione il **VALORE IMMOBILIARE di 1250,00 Euro/mq** che coincide con il VALORE MINIMO fornito dall'Agenzia del Territorio.

STIMA IMMOBILE

Superficie commerciale appartamento sub 10= 114 mq

Superficie commerciale appartamento sub 17= 96,5 mq

Totale superficie commerciale lotto in vendita=210,5 mq

Riepilogo calcoli

Superficie Commerciale	Mq 210,5
------------------------	----------



Prezzo Medio di riferimento	Euro/mq 1.250,00
Coefficiente Correttivo Finale	0,83
Prezzo di Stima	Euro/mq 1.037,50
Valore di Stima	Euro 218.393,75

Detrazioni

Destinazione	Prezzo	Euro/mq
Appartamenti	218.393,75 Euro	1037,50
Costo regolarizzazione urbanistica	50.000,00 Euro	
Costo regolarizzazione catastale		
Totale	168.393,75 Euro	

VALORE IMMOBILIARE STIMATO DEL LOTTO = 168.393,75 Euro

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione il **prezzo base d'asta** del cespite tenendo 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, in questo caso nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Euro 168.393,75 X 10% = Euro 16839,38

Euro 168.393,75 - Euro 16.839,38 = Euro 151.284,37 circa Euro 151.000,00

PREZZO BASE D'ASTA = EURO 151.000,00

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.

NON PRESENTE.

R.G.E. 1007/2016

Pagina 44 di 46



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.

Stato civile dei debitori:

XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXX a [REDACTED] e XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX a [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] a [REDACTED] - Gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

(Certificato rilasciato in data 13/12/2017 - (ALLEGATO N.1)

Residenza dei debitori:

XXXXXXXXXX nato a [REDACTED] il XXXXXXXXXX - atto n. 241 parte I serie A 1963 - abitante in II Viale Camaggio, n. 20, P.4, int.17 è residente nel comune di [REDACTED]

(Certificato rilasciato in data 06/12/2017 - (ALLEGATO N.1)

XXXXXXXXXX nata a [REDACTED] il XXXXXXXXXX - atto n.859 parte I serie A 1968 - abitante in [REDACTED] int. [REDACTED] è residente nel comune di [REDACTED]

(Certificato rilasciato in data 06/12/2017 - (ALLEGATO N.1)

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto nei tempi e nelle modalità richieste, la sottoscritta consegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatale.

L'esperto stimatore

Arch. Immacolata Guarino

R.G.E. 1007/2016

Pagina 45 di 46

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N.1 - *Certificato Stato civile e Certificato Residenza - xxx e xxx*

Visure ipotecarie:

ALLEGATO N.2 - *Ispezioni ipotecarie (Elenchi formalità sub 10, sub 14 e proprietari)*

Note:

ALLEGATO N.2A - *Trascrizione R.P. 27644 - Compravendita xxx*

ALLEGATO N.2B - *Trascrizione R.G. 13409 - R.P. 11544 - Compravendita xxx*

ALLEGATO N.2C - *Trascrizione R.G. 37225 R.P. 18284 del 19.05.2007 - Compravendita sub 10*

ALLEGATO N.2D - *Trascrizione R.G. 2899 R.P. 2100 del 21.01.2010 - Compravendita sub 14*

ALLEGATO N. 2E - *Iscrizione R.G. 37226 R.P. 12716 del 19.05.2007 - Ipoteca volontaria*

ALLEGATO N. 2F - *Iscrizione R.G. 37226 R.P. 12716 del 19.05.2007 - Ipoteca volontaria*

ALLEGATO N.2G - *Trascrizione R.G. 54249 R.P. 41720 del 28.12.2016 - Atto giudiziario*

ALLEGATO N. 2H - *Compravendita* [REDACTED]

ALLEGATO N. 2I - *Compravendita xxxx*

ALLEGATO N. 3 - *Visure catastali*

Disegni:

ALLEGATO N. 4 - *Sovrapposizione mappa catastale - mappa satellitare*

ALLEGATO N. 5 - *Sovrapposizione stato di fatto - Planimetrie catastali*

ALLEGATO N.6 - *Planimetria stato di fatto - Piano giorno*

ALLEGATO N.7 - *Planimetria stato di fatto - Piano notte*

ALLEGATO N.8 - *Planimetria stato di fatto - Rilievo metrico - 3 piano*

ALLEGATO N.9 - *Planimetria stato di fatto - Rilievo metrico - 4 piano*

ALLEGATO N. 10 - *Foto*

ALLEGATO N.11 - *Attestato Ufficio Tecnico*

ALLEGATO N. 12 - *Valori immobiliari*

ALLEGATO N. 13 - *Verbale di accesso*