



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MANUELA GRANATA



PROCEDURA ESECUTIVA
PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX



R.G. 464/2023

PERIZIA IMMOBILIARE



L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 24 aprile 2024





TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MANUELA GRANATA



PROCEDURA ESECUTIVA



PROMOSSA DA
XXX



CONTRO
XXX

R.G. 464/2023



PERIZIA IMMOBILIARE



Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Fiengo nel procedimento indicato in epigrafe ed accettato con giuramento di rito in data 7.11.2023, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna la presente:



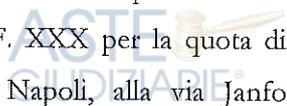
PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.



PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 2023 ai nn. , in danno del sig. XXX nato XXX C.F. XXX per la quota di 1/1 della proprietà, è il seguente compendio immobiliare sito in Napoli, alla via Janfolla n.351 e precisamente, come da nota di trascrizione:



- Abitazione in NCEU del Comune di Napoli - Sez. SCA - foglio - p.lla - sub



Formazione dei Lotti



Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche morfologiche, la presenza di unico accesso dal vano scala, le caratteristiche dimensionali dell'immobile, la non comoda divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

Esperto Stimatore Arch. Raoul M. De Bono



APPARTAMENTO al terzo piano della scala B distinto con il n. int. 5, con pertinenziale lastrico di copertura al quarto piano, ubicati in Napoli alla via Janfolla n. 351. L'appartamento, accessibile dalla porta a destra salendo le scale, è composto da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, due bagni e corridoio ed il lastrico di copertura è accessibile dalla porta a destra, salendo le scale.

L'intera consistenza, comprensiva anche del lastrico di copertura al quarto piano, è identificata in NCEU del Comune di Napoli come di seguito:

- Sez. SCA - Foglio - - p.lla . - sub - Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 6,5 vani - Sup. Catastale 138 mq (Totale escluse aree scoperte 121 mq) - Rendita € 1.057,45, indirizzo catastale Vincenzo Janfolla n. 351 - Scala B - Interno 5 - Piano 3-4 intestato a XXX nato XXX C.F. XXX per il diritto di 1/1 della proprietà.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

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.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della

certificazione notarile redatta in data 27.9.2023 dal Notaio dott.ssa XXX, nella quale si da atto della provenienza in capo all'esecutato, della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, si certificano le formalità pregiudizievoli e si da atto dei dati catastali.

Agli atti vi è estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 7) dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il XXX e che, con atto del XXX rep. XXX registrato a Napoli il XXX al n. XXX (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato), i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

L'Esperto ha provveduto ad effettuare le indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4) ed al fine di individuare univocamente il compendio pignorato, si è provveduto ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale, la mappa terreni (cfr. Allegato 2) ed i titoli di provenienza (cfr. Allegato 5).

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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 SOGEL.

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

maggior 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 maggior 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.

Formazione del Lotto

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche morfologiche, la presenza di unico accesso dal vano scala, le caratteristiche dimensionali dell'immobile, la non comoda divisibilità del bene, si ritiene opportuna la formazione del seguente **LOTTO UNICO**:

APPARTAMENTO al terzo piano della scala B distinto con il n. int. 5, con pertinenziale lastrico di copertura al quarto piano, ubicati in Napoli alla via Janfolla n. 351. L'appartamento, accessibile dalla porta a destra salendo le scale, è composto da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, due bagni e corridoio ed il lastrico di copertura è accessibile dalla porta a destra, salendo le scale.

L'intera consistenza, comprensiva anche del lastrico di copertura al quarto piano, è identificata in NCEU del Comune di Napoli come di seguito:

- Sez. SCA - Foglio - p.la - sub - Categoria A/2 - Classe 7 – Consistenza 6,5 vani – Sup. Catastale 138 mq (Totale escluse aree scoperte 121 mq) – Rendita € 1.057,45.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e successivamente alla trascrizione del pignoramento non vi sono state variazioni sostanziali.

Diritti reali pignorati

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la quota di 1/1 del diritto di proprietà in capo all'esecutato, corrispondente a quello in titolarità in virtù di atto di compravendita per Notaio XXX del XXX rep. XXX raccolta XXX trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

Riguardo all'ulteriore provenienza al ventennio si dettaglierà al quesito n.5.

Individuazione del fabbricato

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale consente di verificare che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 - doc.5).



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale

Confini

Il compendio pignorato, nella complessiva consistenza comprensiva del lastrico di copertura, confina a nord con immobile di proprietà aliena sub , vano scala-ascensore e cortile interno, a sud con via Janfolla, ad est con I Traversa Janfolla, ad ovest con immobile di proprietà aliena sub .

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.

Il compendio pignorato, composto da appartamento al terzo piano e lastrico solare al quarto piano, è ubicato in Napoli quartiere Miano-Piscinola, alla via Vincenzo Janfolla n.351, in una zona periferica della città, nelle vicinanze della stazione metro Frullone, a ridosso di via Miano, in un contesto prevalentemente a destinazione residenziale con piccole attività commerciali ai piani terra dei fabbricati.

Il fabbricato, dotato di ascensore, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

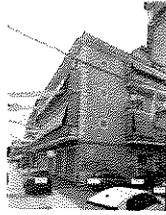
ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 6 - Edificio in via Janfolla



Foto n. 7 - Accesso all'appartamento

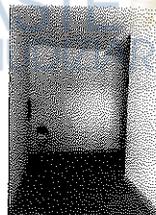


Foto n. 8 - Ingresso



Foto n. 10 - Soggiorno/cucina

Foto n. 11 - Soggiorno/cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®APPARTAMENTOASTE
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è ubicato al terzo piano della scala B, all'int. 5, è accessibile dalla porta a destra salendo le scale e ha accesso in un ingresso che disimpegna il soggiorno/cucina ed il corridoio che distribuisce la zona notte e servizi composta da tre camere e due bagni.

La zona soggiorno/cucina è dotata di due porte finestre dalle quali si accede al balcone che prospetta su via Janfolla e la zona lavorazione, collocata sulla parete sud, è caratterizzata dal rivestimento parziale a parete con mattonelle effetto mosaico di colore bianco.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 7 - Accesso all'appartamento

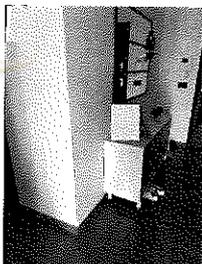


Foto n. 8 - Ingresso



Foto n. 10 - Soggiorno/cucina



Foto n. 11 - Soggiorno/cucina

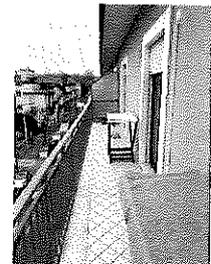


Foto n. 15 - Balcone in via Janfolla

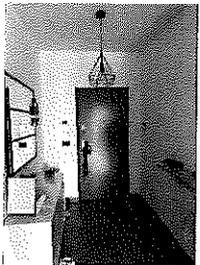


Foto n. 8 - Ingresso



Foto n. 10 - Soggiorno/cucina



Foto n. 12 - Soggiorno/cucina



Foto n. 14 - Soggiorno/cucina

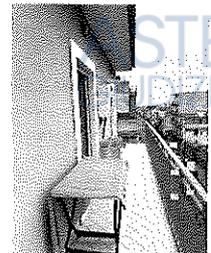


Foto n. 16 - Balcone in via Janfolla

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del repertorio fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

La camera n.1 è dotata di una porta finestra dalla quale si accede al balcone che prospetta su via Janfolla ed è tinteggiata di colore bianco alle pareti; la camera n.2 è destinata a zona armadiature ed anch'essa, tinteggiata di colore bianco alle pareti, è dotata di una porta finestra dalla quale si accede al balcone che prospetta su via Janfolla; la camera n.3,

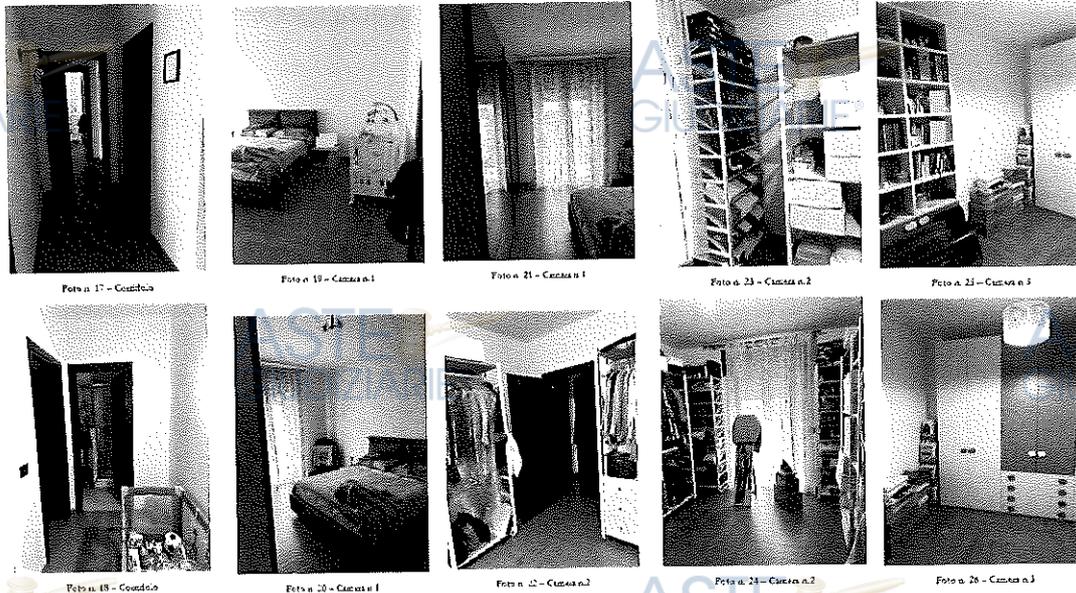
Esperto Stimatore Arch. Raoul M. De Bono

ASTE
GIUDIZIARIE®

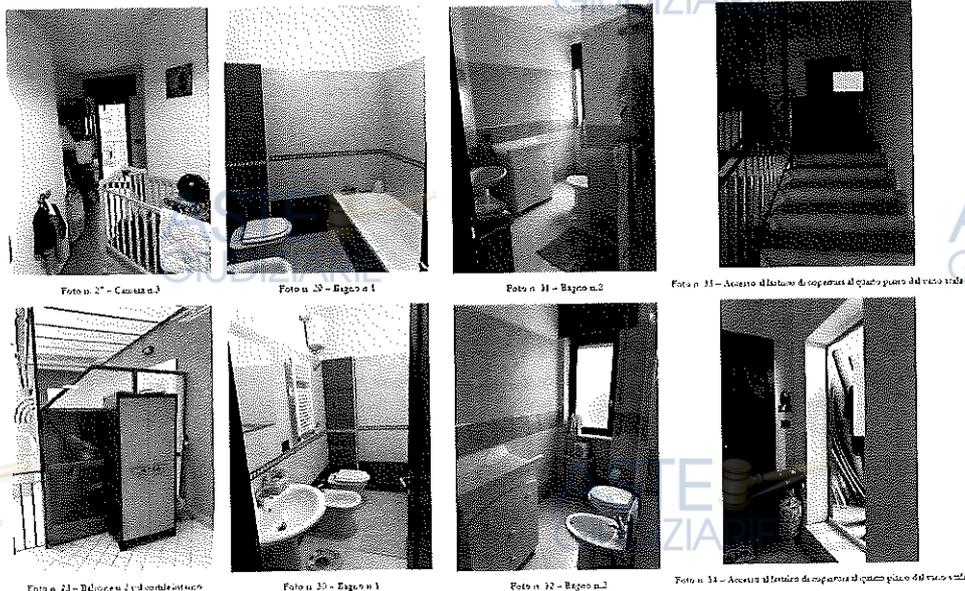
15

caratterizzata da una parete obliqua, è dotata di una porta finestra dalla quale si accede al balcone che prospetta sul cortile interno ed è tinteggiata di colore bianco alle pareti.

Il bagno n.1, dotato di lavandino, bidet, vaso igienico e vasca da bagno, è privo di aperture ed è rivestito alle pareti, non per tutta l'altezza, in parte con mattonelle di colore marrone scuro ed in parte con mattonelle di colore marrone chiaro, mentre la parte non rivestita è tinteggiata di colore bianco; il bagno n.2, dotato di lavandino, bidet, vaso igienico e doccia, è servito da una finestra con affaccio sul cortile interno ed è rivestito alle pareti, non per tutta l'altezza, con mattonelle di colore beige intervallate da una fascia di colore marrone che si rinviene anche nella parte basamentale.



Estratto del repertorio fotografico



Estratto del repertorio fotografico

Tutto l'appartamento è pavimentato con mattonelle effetto parquet colore rovere, il bagno n.1 è pavimentato con mattonelle di colore marrone chiaro che si rinvengono anche a parete mentre il bagno n.2 è pavimentato con mattonelle di colore panna.

L'immobile si trova in buono stato di manutenzione, con finiture di livello medio, infissi esterni in alluminio di colore scuro e avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato effetto noce scuro ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio e per quanto gli impianti appaiano di recente fattura, non si è rinvenuto certificato di conformità.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

LASTRICO DI COPERTURA

Il lastrico di copertura è ubicato, sulla stessa verticale dell'appartamento, al quarto piano della scala B, è accessibile dalla porta a destra, salendo le scale, è delimitato da parapetti in muratura ed a pavimento è rivestito con guaina impermeabile con primer di colore rosso. Sul lastrico è presente la struttura in muratura del fine corsa dell'ascensore e si rinviene la struttura in metallo di un gazebo mobile bullonato.

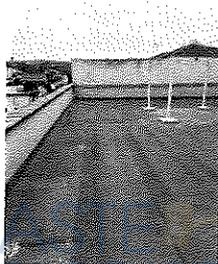


Foto n. 35 - Lastrico di copertura

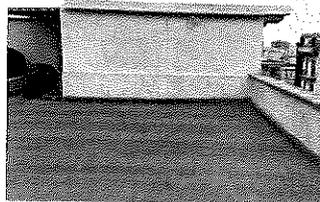


Foto n. 37 - Lastrico di copertura

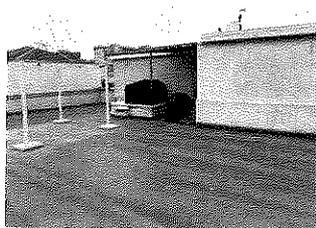


Foto n. 34 - Lastrico di copertura

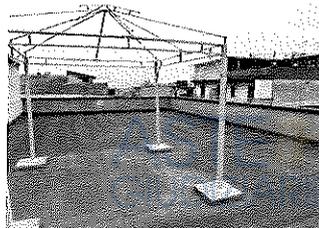


Foto n. 38 - Lastrico di copertura

Estratto del repertorio fotografico

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

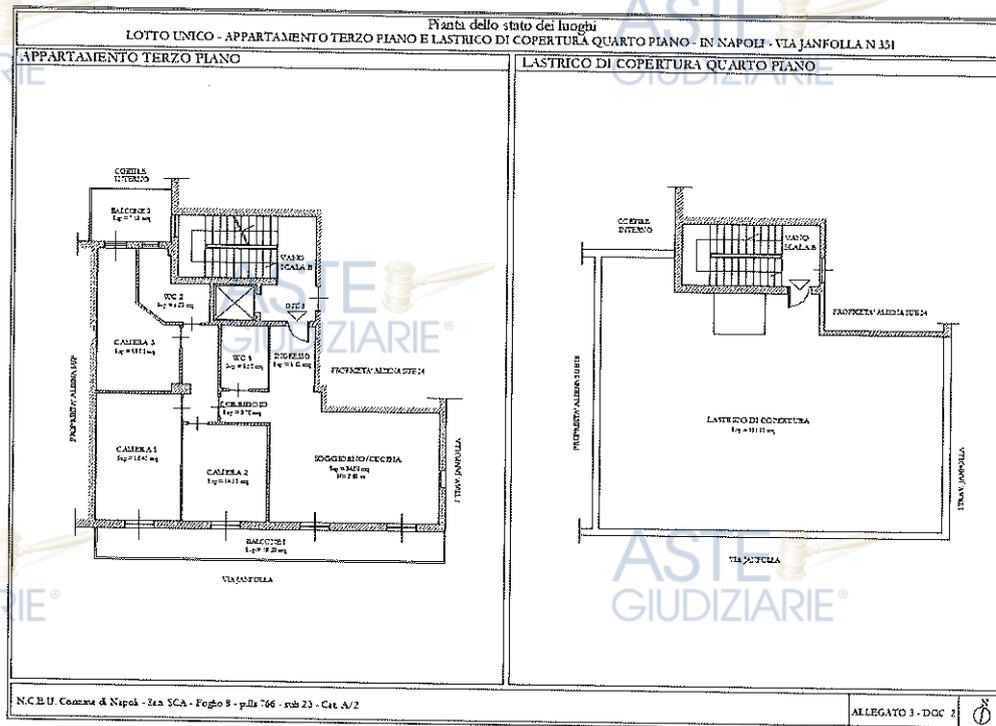
DESCRIZIONE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiagliata
Ingresso	3	Residenziale	5.10 mq	1	5.10 mq
Soggiorno/Cucina	3	Residenziale	34.00 mq	1	34.00 mq
Corridoio	3	Residenziale	8.70 mq	1	8.70 mq
Camera n. 1	3	Residenziale	18.40 mq	1	18.40 mq
Camera n. 2	3	Residenziale	14.10 mq	1	14.10 mq
Camera n. 3	3	Residenziale	15.00 mq	1	15.00 mq
Bagno n. 1	3	Residenziale	5.10 mq	1	5.10 mq
Bagno n. 2	3	Residenziale	6.20 mq	1	6.20 mq
Tot. sup. netta			106.60 mq		
Balcone n. 1	3	Balcone	18.00 mq	0.25	4.50 mq
Balcone n. 2	3	Balcone	7.10 mq	0.25	1.80 mq
Lastrico di copertura	4	Lastrico	131.80 mq	0.10	13.20 mq

Per una superficie netta calpestabile dell'abitazione arrotondata pari a 107.00 mq, una superficie complessiva dei balconi arrotondata pari a 25.00 mq ed una superficie del lastrico di copertura arrotondata pari a 132.00 mq. La superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a 140.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari, arrotondata, a **140.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 120.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dei balconi (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.25 ovvero pari a $18.00 \text{ mq} \times 0.25 = 4.50 \text{ mq}$ e pari a $7.10 \text{ mq} \times 0.25 = 1.80 \text{ mq}$ per una superficie complessiva raggiagliata pari a 6.30 mq.
- √ superficie del lastrico di copertura (pertinenza dell'unità immobiliare) raggiagliata con un coefficiente pari allo 0.10 ovvero pari a $132.00 \text{ mq} \times 0.10 = 13.20 \text{ mq}$.



Rilievo stato dei luoghi

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Dati catastali

L'intera consistenza, comprensiva anche del lastrico di copertura al quarto piano, è identificata in NCEU del Comune di Napoli come di seguito:

- Sez. SCA - Foglio - p.lla - sub - Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 6,5 vani
Sup. Catastale 138 mq (Totale escluse aree scoperte 121 mq) - Rendita € 1.057,45,
indirizzo catastale Vincenzo Ianfolla n. 351 - Scala B - Interno 5 - Piano 3-4.

Storia catastale del bene

Il compendio pignorato ha subito le seguenti variazioni catastali (cfr. Allegato 2 - doc. 1):

- con COSTITUZIONE del 26/03/1977 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.675/1977) è stato costituito il dato provvisorio P Anno 1977 Protocollo 1675;
- con VARIAZIONE del 17/03/2004 Pratica n. NA0144915 in atti dal 17/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5434.1/2004), viene attribuito il dato catastale Sez SCA - Foglio - p.lla - sub - Categoria D/8. Con successiva VARIAZIONE del 17/03/2004 Pratica n. NA0174271 in atti dal 03/03/2005 RETTIFICA R.C. PROPOSTA INC.2631/04VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5434V.1/2004), viene attribuita la Rendita catastale di € 30.723,00;

- con VARIAZIONE del 08/05/2009 Pratica n. NA0410594 in atti dal 08/05/2009 DIV AMP VSI VDE (n. 29714.1/2009), viene costituita l'abitazione tra terzo e quarto piano Sez SCA - Foglio 8 - p.lla 766 - sub 23 -Categoria A/2.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota trascrizione coincidono con quelli indicati nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato (atto di compravendita per Notaio XXX del XXX rep. XXX) e con quelli derivanti dalle risultanze catastali.

Nell'atto di compravendita ultraventennale per Notaio XXX del XXX rep. XXX, venivano trasferiti terreno in NCT foglio p.lla e corpi di fabbrica ad uso industriale e garages in NCEU foglio 1 p.lla ... sub , sub , sub .

Nell'atto di compravendita ultraventennale per Notaio XXX del XXX rep. XXX venivano trasferiti terreno in NCT foglio -- p.lla (già e con sovrastante edificio a forma di L.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

Lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso non corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale per le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 - doc. 3):

- 1) Mancata rappresentazione della finestra



Confronto stato dei luoghi e planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono state effettuate senza titolo autorizzativo. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato nella risposta al successivo quesito 6), sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

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

Piena proprietà di **APPARTAMENTO** al terzo piano della scala B distinto con il n. int. 5 con pertinenziale lastrico di copertura al quarto piano, ubicati in Napoli alla via Janfolla n. 351. L'appartamento, accessibile dalla porta a destra salendo le scale, è composto da ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, due bagni e corridoio ed il lastrico di copertura è accessibile dalla porta a destra, salendo le scale, il tutto in NCEU del Comune di Napoli al:

- Sez. SCA - Foglio __ p.lla __ - sub __ - Categoria A/2 - Classe 7 – Consistenza 6,5 vani – Sup. Catastale 138 mq (Totale escluse aree scoperte 121 mq) – Rendita € 1.057,45, indirizzo catastale Vincenzo Ianfolla n. 351 - Scala B - Interno 5 - Piano 3-4.

Il compendio pignorato, nella complessiva consistenza comprensiva del lastrico di copertura, confina a nord con immobile di proprietà aliena sub [redacted] vano scala-ascensore e cortile interno, a sud con via Janfolla, ad est con I Traversa Janfolla, ad ovest con immobile di proprietà aliena sub [redacted]

Il fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato è stato edificato, nella sua originaria consistenza, in virtù di Licenza edilizia n.536 del 17.6.1963 e n.42 del 26.2.1966 a variante della precedente e Concessione Edilizia n. 235 del 14.11.1978, C.E. n.112 del 26.4.1982. Successivamente, il fabbricato ha subito una ristrutturazione che ne ha definito l'attuale consistenza, in virtù di Disp. Dirig. n. 112 del 13.3.2007, Disp. Dirig. n. 72 del 7.2.2008, Variante in corso d'opera trasmessa con DIA n.70 del 1.3.2010 e Permesso a costruire in sanatoria di cui alla Disp. Dirig. n. 329 del 17.7.2013. Con Disposizione dirigenziale n.19 del 14.1.2014 pratica n. 39/2013 veniva rilasciato Certificato di Agibilità relativo al fabbricato residenziale alla via Janfolla n.351 Sez. SCA foglio [redacted] sub da [redacted] a [redacted] e da [redacted] a [redacted]

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici della Variante n.72/08, sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Tompagnatura, lato interno, della finestra della cucina;
- 3) Mancata realizzazione di parte del vano scala;
- 4) Frazionamento del lastrico di copertura.

Le difformità di cui ai punti 1) - 3) e 4) potranno essere sanate mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00. In seguito alla regolarizzazione urbanistica, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata pertanto, dovrà essere ripristinata l'apertura autorizzata urbanisticamente, con un costo forfettario pari almeno a € 1.000,00.

Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003. Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle

Esperto Stimatore Arch. Raoul M. De Bono

autorizzazioni. Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

PREZZO BASE € 150,000,00

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.

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dal 8.9.2023, data di trascrizione del pignoramento, sino alla data del primo titolo di provenienza a carattere traslativo anteriore al ventennio, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5 – da doc.1 a doc. 5):

L'immobile pignorato risulta di **piena proprietà** del signor:

XXX nato a **XXX C.F.XXX**, per essere allo stesso pervenuto, per acquisto fattone, tra l'altro, in costanza del dichiarato regime della separazione dei beni, dalla società **XXX** con sede in **XXX**, codice fiscale **XXX**, in virtù dell'atto a rogito del Notaio **XXX** del **XXX** repertorio **XXX**, raccolta **XXX**, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 2014 ai nn.1

Quanto alla più remota provenienza quanto in oggetto è pervenuto, unitamente al fabbricato di cui è parte, alla società **XXX** per accessione (e successive ristrutturazioni/riqualificazioni) ai suoli dalla stessa acquistati in virtù dei seguenti atti:

- verbale di assemblea totalitaria ricevuto dal Notaio **XXX** del .1991, repertorio n. raccolta n. , registrato, non trascritto, con il quale la società **XXX** con sede in **XXX C.F. XXX**, ha deliberato, tra l'altro, la trasformazione della società dalla forma di società per azioni a quella di società a responsabilità limitata con la denominazione **XXX** con sede in **XXX, C.F.XXX**;
- atto di compravendita a rogito del Notaio **XXX** del 1984, repertorio n. , raccolta n. , registrato a Napoli il 1984 al n. /C, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 1984 ai nn. , con il quale la società **XXX** acquistò la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Napoli alla sez. San Carlo all'Arena, lungo la Via Miano-Napoli, della consistenza catastale di metri quadrati 787, censito in Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio **Particella** (ex p.lla - frazionamento n. del 1964 in atti dal .967), dai signori **XXX** nato **XXX**, **XXX** nato a **XXX**; nella vendita erano ricompresi i fabbricati a destinazione industriale e garage, occupanti una superficie di mq 512, realizzati dai venditori, sul suddetto appezzamento, in assenza delle debite autorizzazioni e censiti al Catasto urbano del Comune di Napoli al foglio , p.lla , subb. da . In detto atto si precisava inoltre, che il suolo non era edificabile e che per la realizzazione dei citati manufatti il signor **XXX** era stato sottoposto a procedimento penale conclusosi con sentenza n. /1977 del 10. 11. 1978;

- verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio XXX del 30/4/1976, registrato a Napoli il ... 1976 al n. ..., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ... '1976 ai nn. ... ma senza indicazione degli identificativi catastali degli immobili, con cui la società XXX con sede in XXX, C.F.XXX, deliberò, tra l'altro, la trasformazione della società dalla forma di società a responsabilità limitata a quella di società per azioni con la denominazione XXX con sede in XXX, C.F. XXX;
- atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del ... 1975, repertorio n. ..., raccolta n. ..., registrato a Napoli il ... '75 al n. ... e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ... '5 ai nn. ... con cui la società XXX acquistò la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Napoli alla Via Ianfolla, già Via Miano-Agnano, n.351 o 361, della consistenza catastale di metri quadrati 1300 circa, censito in Catasto Terreni del Comune di Napoli al Foglio ... Particella ... di are 12,99, già foglio ... particella ... D (a seguito di frazionamento dalla particella ... di are 46,00 - frazionamento n. ... del ... 1963 in atti dal ... (1968), dalla società XXX, in liquidazione, con sede in XXX; nella vendita era ricompreso un fabbricato incompleto destinato alla produzione di guanti a forma di "L", composto da piano terra, primo e secondo, occupante una superficie di circa mq 900, realizzato sul suddetto appezzamento.

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 verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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

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

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

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

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta

planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni

presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il compendio pignorato è collocato in zona B - Sottozona Bb - espansione recente - artt. 31 e 33 - variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; Proposta PTC Art. 51- Insediamenti urbani prevalentemente compatti - Aree e componenti d'interesse urbano; Classe Sismica 2 - media sismicità; "area stabile" dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG.

Regolarità edilizia/urbanistica

Dalla lettura degli atti di provenienza e dalle indagini svolte, si evince che il fabbricato (originariamente un opificio industriale) di cui fa parte il compendio pignorato è stato edificato, nella sua originaria consistenza, in virtù di Licenza edilizia n.536 del 17.6.1963 e n.42 del 26.2.1966 a variante della precedente e Concessione Edilizia n. 235 del 14.11.1978, C.E. n.112 del 26.4.1982. Successivamente, il fabbricato ha subito una ristrutturazione che ne ha definito l'attuale consistenza, in virtù di Disp. Dirig. n. 112 del 13.3.2007, Disp. Dirig. n. 72 del 7.2.2008, Variante in corso d'opera trasmessa con DIA n.70 del 1.3.2010, Permesso a costruire in sanatoria di cui alla Disp. Dirig. n. 329 del 17.7.2013.

In seguito ad accesso agli atti, l'UTC ha rinvenuto pratica di abitabilità n.39/2013 acquisita dallo scrivente, nella quale si è rinvenuta la seguente documentazione (cfr. Allegato 6):

- Permesso di costruire n.112 del 13.3.2007 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'edificio residenziale di quattro piani sito alla via Janfolla n.351 in NCEU Sez. SCA foglio 8 p.lle 747 e 766. *"Il progetto prevede la demolizione del capannone e la ricostruzione dello stesso con lieve ricostruzione della cubatura; il recupero della cubatura residua nell'edificio con ampliamento dell'immobile sul lato interno cortile; la nuova ripartizione degli ambienti con la formazione di n.34 unità abitative distribuite su quattro livelli e n.4 unità commerciali al piano terra, servite da tre corpi scale esistenti; la modifica dell'attuale distribuzione delle bucatore mediante la riconfigurazione di quelle esistenti e la realizzazione di nuove; l'ampliamento delle balconate esistenti e la realizzazione di una nuova balconata al secondo e al terzo piano; la realizzazione di nuovi ascensori ...;*
- Variante n.72 del 7.2.2008 al permesso di costruire n.112 del 13.3.2007 per la nuova distribuzione dello spazio interno, la ridistribuzione dei volumi a ridosso della scala C e

della scala A, la realizzazione di nuovi balconi, la riduzione della superficie dei balconi, la realizzazione di pensiline, la realizzazione di nuove aperture, la riconfigurazione dei volumi esistenti;

- Variante in corso d'opera trasmessa con DIA n.70 del 1.3.2010 concernete la definizione di un piccolo locale al piano terra da adibire a cabina ENEL, valutata favorevolmente;
- Permesso a costruire in sanatoria di cui alla Disp. Dirig. n. 329 del 17.7.2013 per la modifica delle aperture dei locali posti al piano terra con la trasformazione delle finestrate in vani di accesso e la diversa distribuzione degli ambienti, opere di finitura;
- Certificato di Agibilità relativo al fabbricato residenziale alla via Janfolla n.351 Sez. SCA foglio p.lla sub da a e da a o rilasciato con Disposizione dirigenziale n.19 del 14.1.2014 pratica n. 39/2013.

In seguito a richiesta inoltrata presso l'Ufficio Antiabusivismo è emersa l'esistenza del fascicolo di Contenzioso Amministrativo C.A. 370/96 (cfr. Allegato 1) relativo a pregresse difformità rispetto ad una precedente concessione edilizia n.119 del 26.4.1982, consistenti, tra l'altro, alla sopraelevazione del terzo piano.

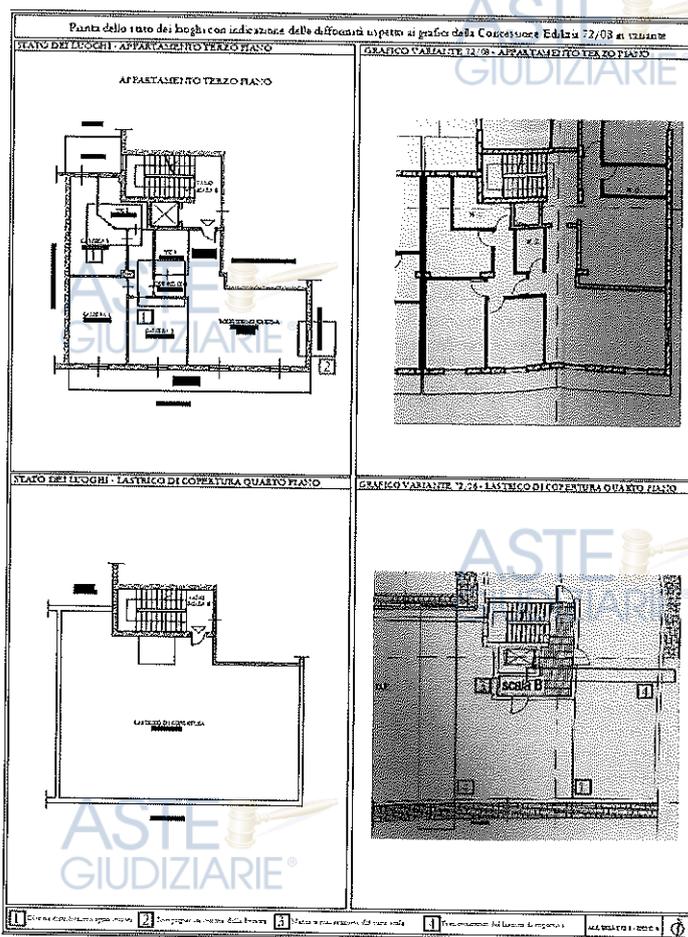
In seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio Condono del comune di Napoli, si è appreso che non sono presenti istanze di condono sul compendio pignorato (cfr. Allegato 1).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, si è provveduto a confrontare lo stato dei luoghi attuale con quello dei grafici della Variante n.72 del 7.2.2008 al permesso di costruire n.112 del 13.3.2007.

Confronto stato dei luoghi e grafici della Variante n.72/08

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici della Variante n.72/08, sono emerse le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Tompagnatura, lato interno, della finestra della cucina;
- 3) Mancata realizzazione di parte del vano scala;
- 4) Frazionamento del lastrico di copertura.



Confronto tra stato dei luoghi e grafici della c.e. 72/08

Le difformità di cui ai punti 1)-3) e 4) potranno essere sanate mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00, con un costo forfettario pari almeno a € 4.500,00.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica, potrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, pratica DOCEA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

La difformità di cui al punto 2) non può essere sanata pertanto, dovrà essere ripristinata l'apertura autorizzata urbanisticamente, con un costo forfettario pari almeno a € 1.000,00.

Va inoltre evidenziato, che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Si rappresenta che gli importi indicati potrebbero variare e/o essere integrati in sede di liquidazione degli oneri presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere

Esperto Stimatore Arch. Raoul M. De Bono

autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Analizzata e descritta la condizione urbanistica del compendio pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà, in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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.).

Come riscontrato in sede di accesso, unitamente al Custode Giudiziario, il compendio pignorato è occupato in virtù di contratto di locazione registrato a Napoli 2 il) al n.

serie (cfr. Allegato 8), con durata dal 1.9.2020 al 31.8.2023 per un canone annuo pari a € 7.200,00. Nel contratto si stabilisce che alla prima scadenza (31.8.2023), il contratto è prorogato di diritto di due anni.

Esperto Stimatore Arch. Raoul M. De Bono

E' necessario precisare che l'importo annuo comprende la locazione non solo del compendio pignorato (appartamento e lastrico di copertura), ma anche di due posti auto (identificati catastalmente al sub e) non oggetto di pignoramento. Dall'analisi della scheda riepilogativa allegata al contratto di locazione, nella quale sono indicate le superfici dei beni oggetto della locazione, lo scrivente ha calcolato la quota parte del valore del canone di locazione annuo, relativo esclusivamente all'appartamento ed al lastrico di copertura, pari a 6.720,00 (€/mese 560,00).

CONGRUITA' DEL CANONE

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato.

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il "metodo sintetico comparativo" che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 4,30 valore max € 6,40

Con riferimento alle porzioni ed alle superfici oggetto di contratto di locazione, appartamento e lastrico di sup. lorda complessiva pari a 140 mq, applicando il valore ottenuto attraverso la media dei valori sopra riportati (pari ad € 5,35/mq/mese), forniti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, deriva che il canone minimo di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 5,35 \times 140,00 \text{ mq} = € 749,00$$

ovvero, arrotondato

CANONE DI LOCAZIONE

€ 750,00/mese

CANONE DI LOCAZIONE MINIMO

€ 750,00 – (1/3 di € 750,00)

€ 500,00/mese

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 560,00/mese, non inferiore rispetto al valore minimo di € 500,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 750,00/mese e pertanto, non vile.

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) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che

tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

4) **Difformità Catastali** (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti (cfr. Allegato 1 – doc. 4)

Sull'immobile pignorato non gravano iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizione

ipoteca volontaria in data 2009 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn. nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio XXX del . . . 2009, repertorio n. , raccolta n. per la complessiva somma di Euro 5.400.000,00, a fronte di un capitale di Euro 2.700.000,00;

a favore di XXX con sede in XXX C.F.XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

contro XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

gravante, tra l'altro, su:

UNITÀ NEGOZIALE n.1

Immobile n.5

▪ NCEU Comune Napoli Sez. SCA, Foglio Particella Subalterno , D/8 – fabbricati costruiti per esigenze Commerciali, Via Vincenzo Ianfolla n.351, piano T.

La suddetta iscrizione è seguita dai seguenti annotamenti:

- in data 30/9/2009 ai nn.37125/3932, erogazione parziale;

- in data 3/2/2010 ai nn.2787/296, erogazione a saldo;

- in data 3/2/2010 ai nn.2788/297, frazionamento in quota, in particolare: Sezione Urbana SCA Foglio Particella Subalterno frazione di Euro 400.000,00 a fronte di un capitale di Euro 200.000,00;

- in data . . . 2010 ai nn , restrizione di beni, non riguardante l'immobile qui in oggetto;

- in data 2023 al n. comunicazione di estinzione parziale, non riguardante l'immobile qui in oggetto;

- in data . . . 2024 ai nn. , restrizione di beni, non riguardante l'immobile qui in oggetto.

Trascrizione

del regolamento di condominio presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ... 2010 ai nn. ..., nascente da atto a rogito del Notaio XXX del ..., 2010, repertorio n. ... raccolta n.

Trascrizione

verbale di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 ai nn. ... del giorno ... 2023, nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli del giorno ... 2023, repertorio n. ... 2023;

a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

contro XXX nato XXX, C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 per l'Unità Negoziale 1;

gravante su: NCEU Comune Napoli Sez. SCA, Foglio ... Particella ... Subalterno ..., A/2, vani 6,5, Via Janfolla n.351, scala B, interno 5.

Per i vincoli urbanistici si rimanda alla risposta al quesito 6).

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.

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati, dell'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che il compendio pignorato non è compreso in fabbricati del patrimonio dello Stato.

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

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

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

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

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

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

Il cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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.

In seguito a corrispondenza intercorsa con l'amministratore pro tempore del condominio risulta quanto segue (cfr. Allegato 1 – doc.2):

- La quota millesimale dell'immobile è pari a 59 mill. tab. A e la quota ordinaria mensile ammonta ad € 111,15;
- Non sussiste alcuna morosità relativamente alle quote ordinarie, nè per l'anno in corso, nè per gli anni precedenti;
- Non sussiste debitoria per le quote straordinarie, nè per l'anno in corso, nè per gli anni precedenti;
- Non vi è pendenza di decreti ingiuntivi;
- Non sono stati appaltati lavori straordinari alle parti comuni;
- Non vi sono vincoli e/o pertinenze condominiali;
- Non vi sono cause in corso attive, nè passive a carico del Condominio;
- Non vi sono posti auto condominiali assegnati.

L'Amministratore ha fornito Regolamento di Condominio (cfr. Allegato 9).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura

(segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

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

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

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

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

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

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

STIMA DEL LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato

rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

Determinazione di Sc

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale, come sopra determinata è pari, arrotondata, a **140.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni Immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.350,00 valore max € 2.050,00

Indagini dirette:

valore medio € 1.300,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento Via Janfolla - 88 mq	€ 120 000,00	€ 102 000,00	€ 1 159,09	€ 1 363,64
N.2- Appartamento Via Janfolla - 105 mq	€ 155 000,00	€ 131 750,00	€ 1 254,76	€ 1 476,19
N.3- Appartamento Via Janfolla - 99 mq	€ 145 000,00	€ 123 250,00	€ 1 244,95	€ 1 464,65
N.4- Appartamento Via Janfolla - 110 mq	€ 175 000,00	€ 148 750,00	€ 1 352,27	€ 1 590,91
N.5- Appartamento Via Janfolla - 143 mq	€ 229 000,00	€ 194 650,00	€ 1 361,19	€ 1 601,40
Valori medi			€ 1 274,45	€ 1 499,36

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Janfolla, evidenzia valori unitari medi di 1.300,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.500,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Janfolla ed indicati dal Sistema dell'Agencia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Dicembre 2022 - Stesso fabbricato - 87 mq	€ 167 500,00	€ 1 925,29
N.2- Appartamento Venduto - Aprile 2021 - Stesso fabbricato - 87 mq	€ 82 700,00	€ 950,57
N.3- Appartamento Venduto - Dicembre 2023 - Zona E33 - 71 mq	€ 75 000,00	€ 1 056,34
Valori medi unitari		€ 1 310,73

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agencia del Territorio, pari ad € 1.300,00/mq.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	131.750	123.250	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	105	100	120
Superficie secondaria - Balcone (mq)			25
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			132
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		9	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	9		
Livello di piano	0	1	3
Impianto ascensore	1	0	1
Riscaldamento autonomo	1	0	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	2	1	2
Stato di manutenzione edificio (n)	5	4	5
Stato di manutenzione immobile (n)	5	4	5

■ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	131.750,00	123.250,00
Data (mesi)	329,38	308,13
Superficie principale (mq)	1.179,43	1.179,43
Superficie secondaria - Balcone (mq)	294,86	294,86
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	117,94	117,94
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)	589,71	589,71
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	589,71	589,71
Livello di piano	2,635	2,465
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

■ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	131.750,00	123.250,00
Data (mesi)	-3.952,50	-3.697,50
Superficie principale (mq)	17.691,39	23.588,52
Superficie secondaria - Balcone (mq)	7.371,41	7.371,41
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)	15.568,42	15.568,42
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		-5.307,42
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)	-5.307,42	
Livello di piano	7,905	4,930
Impianto ascensore	0	12.500
Riscaldamento autonomo	0	1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)		
Stato di manutenzione immobile (n)		30.000,00
Prezzo corretto	€ 171.026,30	€ 214.370,10

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.380,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 193.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto fissata al 31.8.2025, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 10%.

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 193.000,00 \times 10 \% = \text{€ } 19.300,00 \\ V = & \text{€ } 193.000,00 - \text{€ } 19.300,00 = \text{€ } 173.700,00 \\ & \text{Vm locato} = \text{€ } 174.000,00 \end{aligned}$$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per redazione Docfa pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 6.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 174.000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 6.016,00 = \text{€ } 166.384,00$$

Determinazione del 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

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile;
- ✓ presenza di difformità da sanare;
- ✓ riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della **garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;
- ✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- ✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- ✓ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratti di locazione opponibili.

Esperto Stimatore Arch. Raoul M. De Bona

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del 10% e quindi pari a:

$$€ 166.384,00 \times 10 \% = € 16.638,40$$

Pertanto il VALORE a base d'asta è pari a:

$$V = € 166 384,00 - € 16 638,40 = € 149 745,60$$

ovvero arrotondato a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO € 150.000,00

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

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà in capo all'esecutato.

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.

Agli atti vi è estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 7) dal quale si evince che l'esecutato ha contratto matrimonio il XXX e che, con atto del XXX rep. XXX registrato a



XXX il XXX al n. XXX (antecedentemente all'acquisto dell'immobile pignorato), i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:



Allegato 1 – Corrispondenza ed attestazioni

doc.1 – Corrispondenza UTC, Ufficio Condono ed Antiabusivismo Comune di Napoli
doc.2 – Corrispondenza Amministratore di condominio

Allegato 2 – Visure catastali ed ipotecarie

doc.1 – Visura catastale
doc.2 – Planimetria catastale
doc.3 – Mappa catastale
doc.4 – Ispezioni ipotecarie



Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

doc.1 – Inquadramento urbano
doc.2 – Piante di rilievo
doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale
doc.4 – Confronto tra stato dei luoghi ed i grafici della Variante n.72/08
doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale e ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

doc.1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 2014 rep. 1
doc.2 – Atto di trasformazione di società Notaio XXX del .991 rep.
doc.3 – Atto di compravendita Notaio XXX del 084 rep.
doc.4 – Trascrizione di Atto di trasformazione di società Notaio XXX del 976 rep.
doc.5 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 75 rep



Allegato 6 – Pratica di agibilità 39/13

Allegato 7 – Estratto di matrimonio

Allegato 8 – Contratto di locazione

Allegato 9 – Regolamento di condomino



Con osservanza

Napoli, li 24 aprile 2024

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono

