Architetto Roberto Tribuzio - Corso Amedeo di Savoia n. 210 – 80136 Napoli
Tel. 349 1125564 / e-mail: arch.robertotribuzio@gmail.com / PEC: robertotribuzio@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI

SEZ. V CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

MONTEFUSCO Gabriele

Custode: Avv. Giovanni Falchino

Esperto Stimatore: Arch. Roberto Tribuzio

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. [redacted]/2023 R.G.E.

Promossa da: Dovalue S.P.A.

Contro: [redacted]

RELAZIONE DI STIMA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Napoli, 19/06/2024

Il CTU

Arch. Roberto Tribuzio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del

Tribunale di Napoli

Sezione V civile

G.E. Dott. MONTEFUSCO Gabriele

OGGETTO: **Esecuzione immobiliare, promossa da Dovalue SPA contro [redacted] sul seguente bene immobile:**

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'immobile di seguito indicato:

- **Appartamento** sito nel Comune di Napoli, al terzo piano di Via Antonio Cinque n. 13 (riportato come Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B in catasto e nel titolo di compravendita), distinto con il numero d'interno 6 (catastalmente interno n.7), composto da zona ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, due locali wc, un locale ripostiglio e due balconi. Detto appartamento è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sezione CHA, foglio n. 7, P.lla n. 386, Sub n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani. Confina a Nord, Est e a Sud con il cortile interno, a Ovest con vano scale condominiale e altra unità abitativa.

PREMESSA e (DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA)

Il sottoscritto **Arch. Roberto Tribuzio** nato a Napoli il 20/09/1979, Passaporto n° YA8071110, C.F. TRBRRT79P20F839Z, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 11699, nonché **iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Napoli al n° 13263**, con studio in Napoli al Corso Amedeo di Savoia n° 210, tel. 3491125564,

AVENDO RICEVUTO

in data 05/02/2024 (Verbale di conferimento incarico, All. 1) **nomina di Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Napoli **dott. MONTEFUSCO Gabriele** relativamente al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scrupolosamente ai **quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 14) contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico**, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile. Pertanto **la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..**

Il Tecnico incaricato C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTE AI QUESITI

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.

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore precedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio in Corleone Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

I certificati di stato civile e gli estratti di mappa sono stati acquisiti dal sottoscritto presso gli uffici competenti.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il primo accesso è stato eseguito in data 21/02/2024 alle ore 10.30, in presenza dell'avvocato Folchino Giovanni, in qualità di custode del bene, e del Sig. [redacted] quale debitore esecutato. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto, ha effettuato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

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 ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento.**

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di:

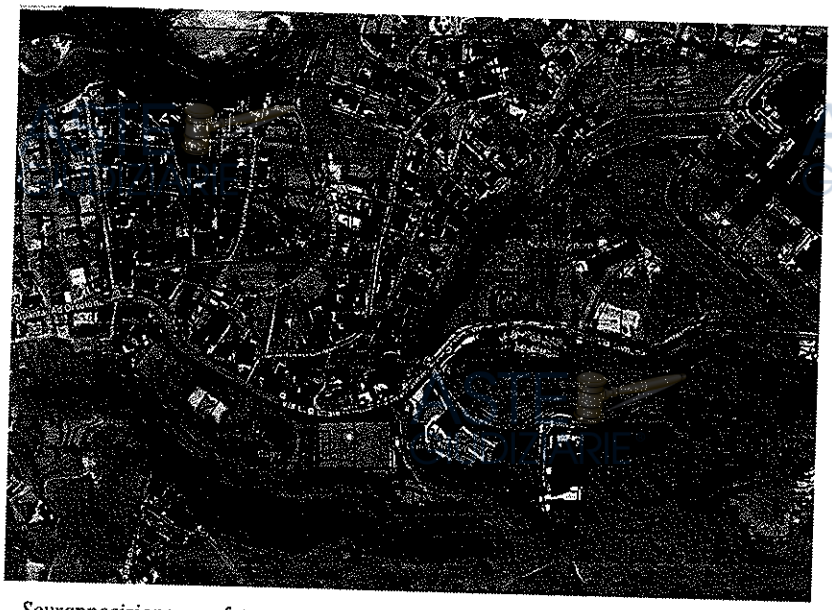
- **Appartamento** sito nel Comune di Napoli, al terzo piano di Via Antonio Cinque n. 13 (riportato come Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B in catasto e nel titolo di compravendita), distinto con il numero d'interno 6 (catastalmente interno n.7), composto da zona ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, due locali wc, un locale ripostiglio e due balconi. Detto appartamento è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sezione CHA, foglio n. 7, P.lla n. 386, Sub n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani. Confina a Nord, Est e a Sud con il cortile interno, a Ovest con vano scale condominiale e altra unità abitativa.

Tali dati catastali corrispondono a quelli specificati nell'atto di pignoramento ad eccezione del nome della Via in cui è sito il fabbricato a causa di variazione di toponomastica del Comune di Napoli (All.16). Il diritto reale indicato in quest'ultimo corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in virtù del titolo d'acquisto trascritto a proprio favore.

Per effettuare un'esatta individuazione del fabbricato, lo scrivente ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale e con l'aerofotogrammetria (All.2; All.3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare e individuazione immobile



Sovrapposizione aerofotogrammetria con foto satellitare e individuazione immobile

Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di **UNICO LOTTO DI VENDITA**.

❖ **LOTTO 1:**

- **Appartamento** sito nel Comune di Napoli, al terzo piano di Via Antonio Cinque n. 13 (riportato come Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B in catasto e nel titolo di compravendita), distinto con il numero d'interno 6 (catastalmente interno n.7), composto da zona ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, due locali wc, un locale ripostiglio e due balconi. Detto appartamento è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sezione CHA, foglio n. 7, P.lla n. 386, Sub n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani. Confina a Nord, Est e a Sud con il cortile interno, a Ovest con vano scale condominiale e altra unità abitativa.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

UBICAZIONE

Il bene componente il **LOTTO UNICO** oggetto del pignoramento è ubicato nel comune di **Napoli** in Via Antonio Cinque n.13 (precedentemente chiamata Via Guantai ad Orsolone 34/B) al terzo piano di un edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra e la cui struttura portante è realizzata in cemento armato.

L'area in cui ricade l'immobile, denominata collina dei Camaldoli è prevalentemente a destinazione residenziale e non lontana dalla zona ospedaliera. Si trova in un'area prevalentemente montuosa, distaccata dal centro cittadino. Nelle immediate vicinanze vi si trova il Parco Urbano dei Camaldoli, composto da 135 ettari di superficie boschiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile rientra nel quartiere Chiaiano nella VIII municipalità di Napoli, confina a nord con Marano di Napoli, a ovest con Pianura, a sud con il quartiere Soccavo e a est con la zona ospedaliera, quartiere Colli Aminei e Arenella.

Il punto più alto della collina dei Camaldoli è a 485 m.s.l.m., il che offre vedute panoramiche sulla città.

La presenza di parcheggi pubblica è discreta.

Individuazione Immobile

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Edificio in struttura di cemento, composto da 3 piani fuori terra con destinazione residenziale, costruito nel 1980 circa.

L'edificio presenta quattro lati liberi. Le facciate non presentano alcuna finitura di pregio esterna.

A protezione della muratura vi è uno strato di intonaco rasato e tinteggiato.

Nel corso degli anni sono state effettuate diverse variazioni di toponomastica da parte del Comune di Napoli in merito alla via in cui è sito l'immobile. In particolare il viale precedentemente individuato al civico n. 34 di Via Guantai ad Orsolone in data 6 febbraio 1984 è stato modificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'ufficio nel civico n. 64 di Via Guantai ad Orsolone. In data 22 febbraio 2005 l'area di circolazione precedentemente individuata dal civico n. 64 di Via Comunale Guantai ad Orsolone, provvisoriamente da luglio 1991 denominata Viale privato Villa Camaldoli con una propria numerazione civica, ha assunto l'attuale toponimo Via Antonio Cinque, pertanto all'immobile oggetto di relazione, cui risultava già attribuito il civico n. 13 di Viale privato Villa Camaldoli corrisponde l'attuale civico n.13 di Via Antonio Cinque per cui vi è corrispondenza tra l'attuale Via Antonio Cinque n. 13 con Via Comunale Guantai ad Orsolone n. 34/B (All.16).

Attraverso un cancello di ferro si accede al cortile interno, che funge da filtro tra la strada pubblica e l'edificio. Non è presente il vano ascensore. È presente l'impianto citofonico ed è posto all'esterno del portone in ferro.

Le scale condominiali sono pavimentate e rivestite in marmo. Androne e scala si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Lo stato di conservazione complessivo dell'edificio è discreto. A maggior chiarimento si allegano le fotografie (All. B1).

Edificio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edificio

Scale Edificio

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'IMMOBILE:

Appartamento: Via Antonio Cinque n. 13 – Napoli (catastalmente via Guantai ad Orsolone 34/b)
Catasto Fabbricati di Napoli (cod. F839), sez. CHA, F. 7, p.lla 386, sub 7

Unità abitativa facente parte di un fabbricato elevato a tre piani fuori terra. L'accesso all'immobile è la prima porta alla sinistra dopo il ballatoio, distinto con interno n. 6 (catastalmente interno n.7). Posto al terzo ed ultimo piano, è composto da una zona ingresso/corridoio da cui si accede al locale cucina, al locale soggiorno, alle due camere da letto, ad uno dei due locali wc e al ripostiglio. Il soggiorno è il primo locale, procedendo in senso orario del vano ingresso/corridoio, a seguire vi è la camera da letto matrimoniale un piccolo locale ripostiglio cieco, la camera da letto con wc, altro locale wc con accesso dal corridoio e infine il locale cucina. Dal locale camera da letto matrimoniale e dal locale cucina si accede ai due balconi.

L'appartamento presenta controsoffitto realizzato in cartongesso per tutta la sua superficie. L'altezza massima rilevata è di 2,86 in corrispondenza del controsoffitto del locale ingresso. L'altezza netta dell'appartamento è di 2,95 mt.

Gli infissi sono in alluminio forniti di doppio vetro con protezione esterne in ferro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone camera da letto M

Balcone Cucina

Ingresso

Ingresso/Corridoio

Il pavimento dell'abitazione è realizzato in Gres. Il locale wc con accesso dal corridoio è dotato di cabina doccia, lavabo, tazza e bidet. Presenta rivestimenti in gres. I sanitari sono di colore bianco.

Il locale wc con accesso dalla camera da letto è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca. I sanitari sono di colore bianco e presenta rivestimenti in gres.

Nell'ambiente cucina vi è un camino a legna e la parete su cui è installata la cucina è rivestita con mattonelle in gres porcellanato.

Le pareti interne dell'abitazione sono rasate e tinteggiate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito agli impianti si segnala quanto segue:

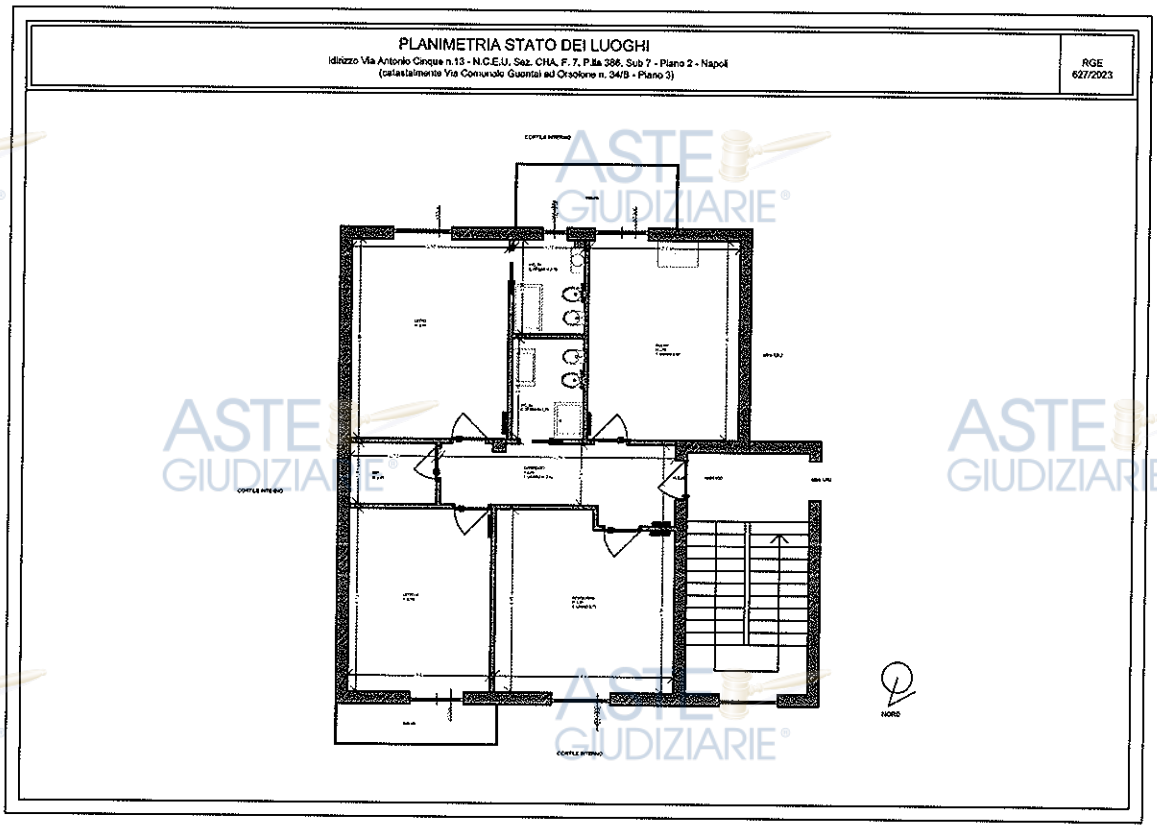
- Impianto elettrico: sottotraccia, funzionante;
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante;
- Acqua calda sanitaria e riscaldamento: caldaia esterna a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria
- Citofonico: presente, funzionante;
- Impianto di riscaldamento; presente con radiatori in alluminio a parete e termoarredi nei locali wc;
- Impianto di raffrescamento: impianto con split inverter nel locale camera da letto e cucina
- Esposizione alla luce: discreta.
- Caratteristiche estetiche dell'appartamento: buone.
- Stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento: buone.

Per ciò che concerne gli impianti tecnologici è necessario una verifica di un tecnico specializzato, per cui si prevede una spesa di € 1.000,00.
Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto allo stato catastale. Si rimanda al quesito n.6 per maggiori chiarimenti.
L'appartamento risulta sprovvisto di adeguato Attestato di Prestazione Energetico (APE) per la cui acquisizione viene indicata una cifra pari a 250,00 €.
A maggior chiarimento si allega la planimetria dello stato dei luoghi (All.17, All.18) e le schede fotografiche (Scheda A.1-A.13).
In planimetria catastale è riportato in modo errato l'orientamento dell'abitazione rispetto al Nord. Si allega la planimetria dello stato dei luoghi con la corretta indicazione.
Dal rilievo metrico effettuato sono state rilevate le seguenti superfici utili (calcolata al netto dei muri, tramezzi, e soglie di porte):

Immobile	**Descrizione**	**Superficie**
Appartamento	Ingresso/Corridoio	*9,50 Mq*
Appartamento	Soggiorno	*18,50 Mq*
Appartamento	Letto Matrimoniale	*15,50 Mq*
Appartamento	Ripostiglio	*3,0 Mq*
Appartamento	Camera da letto	*20,0 Mq*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento	Wc_01	*4,0 Mq*
Appartamento	Wc_02	*4,3 Mq*
Appartamento	Cucina	*18 Mq*
Appartamento	Balcone cucina	*6,0 Mq*
Appartamento	Balcone letto M	*4,0 Mq*



Planimetria Stato dei Luoghi

DOTAZIONI CONDOMINIALI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non risulta costituito un "Condominio" e la gestione dello stesso è affidato ai condomini. Il debitore esecuta [redacted] ha dichiarato, in fase di sopralluogo, che l'importo mensile della quota condominiale è di circa 50,00 euro per manutenzione condominio e per il pagamento delle utenze che non vi sono insoluti nei confronti del condominio.

L'immobile non ha pertinenze condominiali in quanto il deposito e il garage che venivano riportati come pertinenza dell'abitazione nel precedente titolo di proprietà, sono state escluse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dall'ultimo atto di acquisto.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Appartamento: Via Antonio Cinque n. 13 – Napoli (catastalmente via Guantai ad Orsolone 34/b)

Catasto Fabbricati di Napoli (cod. F839), sez. CHA, F. 7, p.lla 386, sub 7

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati e Terreni del **Comune di Napoli** come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati

Tipologia	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano catastale
Abitazione	CHA	7	386	7	A/2	2	5 vani	3

Indirizzo Catastale: Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B, piano 3, interno 7;

Indirizzo reale e corretto: Via Antonio Cinque n.13, interno 6;

Catasto Terreni

Dall'analisi effettuata, e da come si evince dal certificato di destinazione urbanistica (All.10) l'immobile insiste sulla particella di terreno n.386 del foglio 47.

Foglio	Particella
47	386

Si allega:

- Visura storica immobile (All.4);
- Visura per soggetto (All.5 / All.6);
- Visura storica Catasto Terreni (All.7);

Si rileva l'esatta corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento nell'ultimo titolo di provenienza (All. 8) e nella visura catastale. Risulta variato il solo indirizzo a causa di revisioni ti toponomastica effettata dal Comune di Napoli.

Non sono state rilevate variazioni riguardanti i dati identificativi catastali essenziali in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Dalle visure storiche degli immobili, effettuate dal sottoscritto, si riporta la storia catastale del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cespite, ovvero le variazioni subite nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

SITUAZIONE CATASTALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Appartamento: Via Antonio Cinque n. 13 – Napoli (catastalmente via Guantai ad Orsolone 34/b)
Catasto Fabbricati di Napoli (cod. F839), sez. CHA, F. 7, p.lla 386, sub 7

- **Unità immobiliare dal 09/11/2015**
  - Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione CHA, Foglio 7, P.lla 386, sub 7, piano 3, categoria A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 516,46.
    Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Unità immobiliare dal 09/11/1999**
  - Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione CHA, Foglio 7, P.lla 386, sub 7, piano 3, categoria A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 516,46.

- **Unità immobiliare dal 01/01/1992**
  - Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione CHA, Foglio 7, P.lla 386, sub 7, piano 3, categoria A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 516,46
    Variazione del quadro tariffario

- **Unità immobiliare dal 14/05/1986**
  - Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, Sezione CHA, Foglio 7, P.lla 386, sub 7, piano 3, categoria A/2, classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro L. 1,430
    Riferimenti in mappa da F:7 478 a F:7 386e classamento legge 154/88

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Appartamento: Via Antonio Cinque n. 13 – Napoli (catastalmente via Guantai ad Orsolone 34/b)
Catasto Fabbricati di Napoli (cod. F839), sez. CHA, F. 7, p.lla 386, sub 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Situazione degli intestati dal 20/11/2006:**

  - [redacted] nata a Napoli il 08/01/1974 e [redacted] ato a Napoli il 10/04/1970 quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile, in virtù di atto di compravendita per Notaio [redacted] del [redacted], rep.n. [redacted], trascritto presso la conservatoria di Napoli addì 23/11/2006 ai nn. [redacted],

- **Situazione degli intestati dal 20/03/2001**

  - [redacted] nata a Avellino il 15/02/1970 e [redacted] nato a Napoli il 30/01/1969 la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile in virtù di titolo di compravendita del notaio [redacted] del 20/03[redacted], rep. n. [redacted] raccolta n. [redacted],

- **Situazione degli intestati dal 09/11/1999**

  - [redacted] nato a Napoli il [redacted] tramite giusto atto di divisione del pubblico ufficiale Benedetto [redacted] rep. n[redacted],

- **Situazione degli intestati dal 14/05/1986**

  - [redacted] nata a Napoli il 21/07[redacted] per quota pari a 166/1000; [redacted] nata a Napoli il 15/08/1[redacted] per quota pari a 167/1000 [redacted] nato a Napoli il 27/05/1[redacted] per quota pari a 167/1000; [redacted] ato a Napoli il 02/08/1[redacted] per quota pari a 167/1000 [redacted] ta a Napoli il 08/10/1[redacted] per quota pari a 166/10000 [redacted] to a Napoli il 22/01/1[redacted] per quota pari a 167/1000.

SITUAZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLA TERRENO

TERRENO: foglio 47, particella 386

- **Situazione dal 11/06/1985**

  - Catasto terreni, foglio 47, p.lla 386, qualità ENTE URBANO, superficie 00 ha12 are 70 ca – Variazione di Ufficio;

- **Situazione dal 08/11/1980**

  - Catasto terreni, foglio 47, p.lla 386, qualità SEMINATIVO ARBOREO, qualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

classe 3, superficie 00 ha12 are 70 ca – Variazione di Ufficio;

- **Situazione dal 21/01/1980**
  - Catasto terreni, foglio 47, p.lla 386, qualità SEMINATIVO ARBOREO, qualità classe 3, superficie 00 ha12 are 70 ca – Variazione di Ufficio;

- **Situazione dal 16/11/1994**
  - Catasto terreni, foglio 47, p.lla 386, qualità SEMINATIVO ARBOREO, qualità classe 3, superficie 00 ha12 are 70 ca – FRAZIONAMENTO del 16/11/1994;

- **Situazione che ha originato il precedente dal 16/01/1980**
  - Catasto terreni foglio 47, p.lla 54, qualità SEMINATIVO ARBOREO, qualità classe 3, superficie 00 ha 30 are 34 ca – FRAZIONAMENTO del 16/01/1980

Sono stati variati inoltre i seguenti immobili:
F. 47, P.lla 167 / F. 47, P.lla 168 / F. 47, P.lla 169 / F. 47, P.lla 170 / F. 47, P.lla 171 / F. 47, P.lla 172.

- **Situazione dal 02/03/1963**

Catasto terreni foglio 47, p.lla 54, qualità SEMINATIVO ARBOREO, qualità classe 3, superficie 00 ha 91 are 59 ca – FRAZIONAMENTO del 02/03/1963

- **Situazione dall'impianto meccanografico**

Catasto terreni foglio 47, p.lla 54, qualità SEMINATIVO ARBOREO, qualità classe 3, superficie 1 ha 87 are 90 ca – Impianto meccanografico del 30/04/1962

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELLA PARTICELLA TERRENO

TERRENO: foglio 47, particella 386

- **Situazione degli intestati dal 16/11/1994:**
  - [redacted] proprietari fino al 21/01/1980

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Situazione degli intestati dal 08/11/1980**

per quota pari a 55/1000 fino al

per quota pari a 56/1000 fino al

r quota pari a 56/1000 fino al

per quota pari a 56/1000 fino al

er quota pari a 55/10000 fino al

per quota pari a 56/1000 fino al

per quota pari a 666/1000 fino al

- **Situazione degli intestati dal 21/01/1980**

r quota pari a 500/1000 fino al

per quota pari a 500/1000 fino

INDIVIDUAZIONE DIFFORMITÀ

Appartamento: Via Antonio Cinque n. 13 – Napoli (catastalmente via Guantai ad Orsolone 34/b)
Catasto Fabbricati di Napoli (cod. F839), sez. CHA, F. 7, p.lla 386, sub 7

In risposta al presente quesito, l'esperto dichiara che dalla sovrapposizione della planimetria dello stato dei luoghi con la planimetria catastale dell'immobile sono emerse le seguenti difformità:

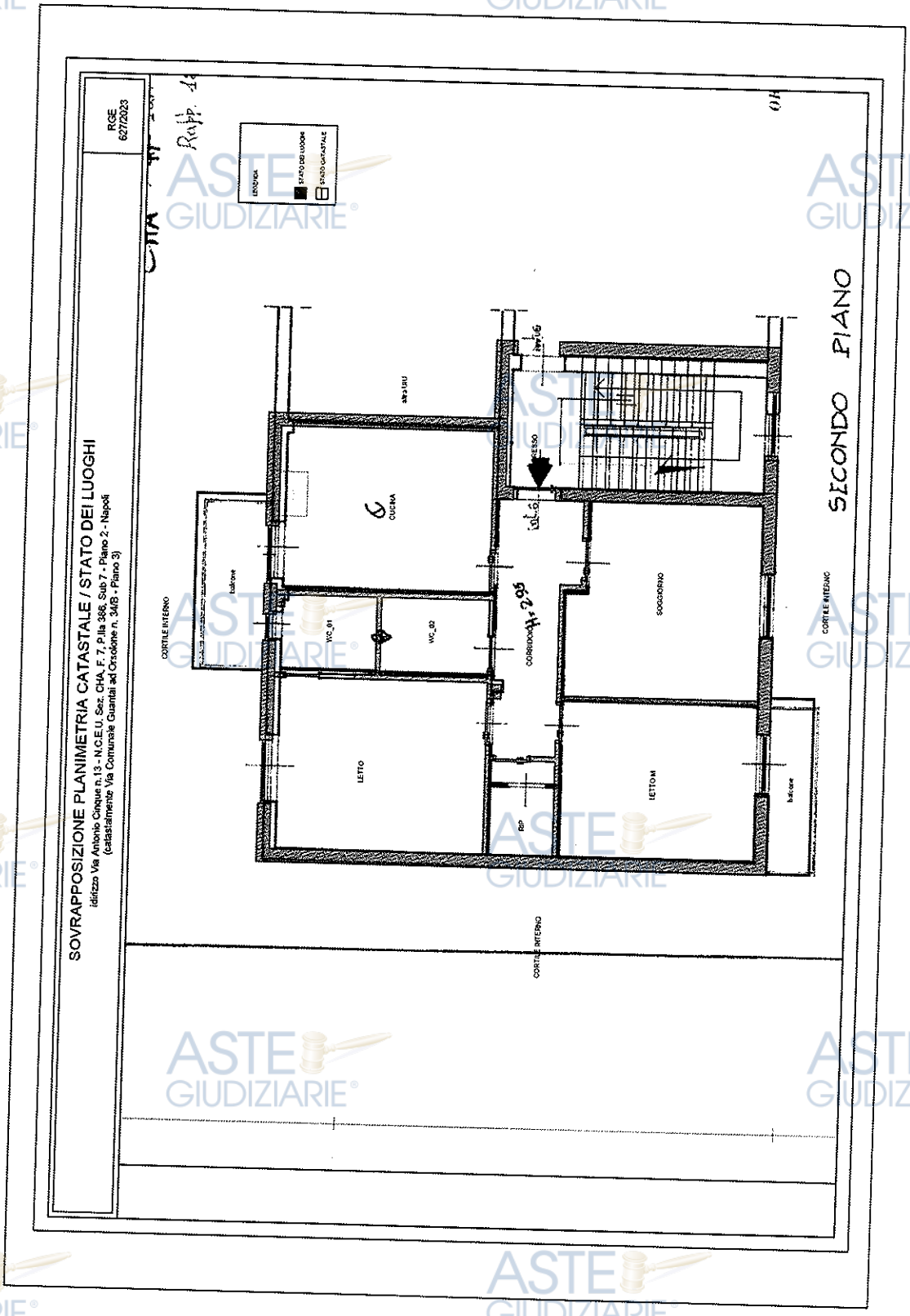
"A1/A2" - Diversa distribuzione degli spazi interni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità indicate con le lettere "**A1**" e **"A2"** consistono in interventi di manutenzione straordinaria volti ad ottenere una differente distribuzione planimetrica interna senza opere strutturali pertanto, al fine di regolarizzare tali difformità, è necessario ottenere il benestare dell'Ufficio Condono per astratta sensibilità, dopodiché sarà necessario presentare presso gli uffici del Comune di Napoli una "CILA tardiva" e pratica di aggiornamento catastale DOCFA presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli. Per tale pratica edilizia si indica un costo di € 5.000,00, comprensiva di oneri vari.

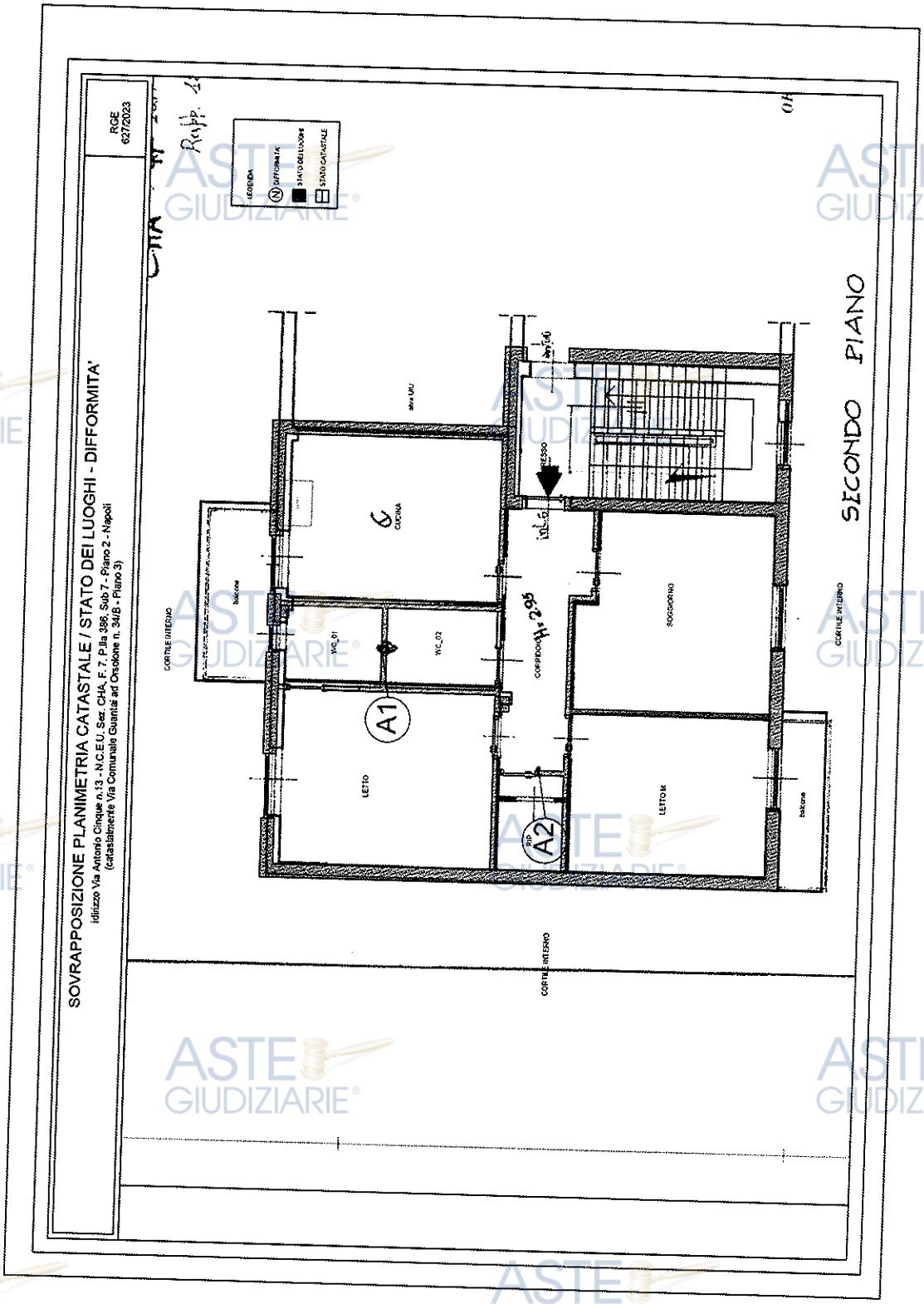
Si riporta di seguito e in allegato la sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (All.19) e la sovrapposizione con indicazione delle difformità riscontrate:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sovrapposizione Planimetria catastale / Stato dei luoghi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sovrapposizione Planimetria catastale / Stato dei luoghi – Individuazione DIFFORMITA'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allega la visura storica per immobile, la visura per soggetto e la planimetria catastale (All.4, All.6, All.6, All.14).

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.

secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: Piena proprietà di:

- **Appartamento** sito nel Comune di Napoli, al terzo piano di Via Antonio Cinque n. 13 (riportato come Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B in catasto e nel titolo di compravendita), distinto con il numero d'interno 6 (catastalmente interno n.7), composto da zona ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, due locali wc, un locale ripostiglio e due balconi. Detto appartamento è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sezione CHA, foglio n. 7, P.lla n. 386, Sub n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani. Confina a Nord, Est e a Sud con il cortile interno, a Ovest con vano scale condominiale e altra unità abitativa.

  Vi è pratica di condono n. 5739/04/1986 da portare a compimento e lo stato dei luoghi risulta difforme da esso in ordine alla distribuzione planimetrica interna. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE: € 208.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà interessanti il bene immobile pignorato al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

1. L'immobile è pervenuto al Sig. [redacted] e alla Sig.ra [redacted] per atto di compravendita del 20/11/[redacted] n. rep. [redacted] del notaio [redacted] in regime di separazione dei beni e per la quota di ½ ciascuno, trascritto il [redacted] nn. [redacted] da potere [redacted] nato a Napoli il 30/01/19[redacted] e [redacted] nata a Avellino il 15/02/[redacted] (All.8).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Alla Sig.ra [redacted] nata a Avellino il 15/02/19[redacted] e al Sig. [redacted] nato a Napoli il 30/01/19[redacted] i diritti pari a ½ di proprietà cadauno, sono stati attribuiti con l'atto di compravendita per notaio [redacted] di Napoli del 2[redacted] rep. [redacted] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il 30/03/[redacted] ai nn. [redacted] da potere di [redacted] to a Napoli il 27/05/[redacted] (All.9).

3. Al Sig. [redacted] nato a Napoli il 27/05/[redacted] per la quota di 1/1 di proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di Divisione del Pubblico Ufficiale [redacted] del 09/11/[redacted] rep. [redacted] da potere di [redacted]

4. ai Signori [redacted]

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato[1]."

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**.

1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

- L'immobile rientra, come risulta dalla tavola di zonizzazione del Comune di Napoli, in ***zona F – parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale – sottozona Fb – abitati nel parco*** disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.
- Rientra nell'ambito "33 – Selva di Chiaiano" disciplinata dall'art. 162.
- È classificata come risulta dalla tav.12 – vincoli geomorfologici ***"area a bassa instabilità"***.
- Rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con DM del 21 gennaio 1997, emesso ai sensi della Legge n. 1497/1939 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157 del D. Lgs. 42/2004 (All.15, All.10).
- Rientra nel perimetro dell'area del ***"Parco – Metropolitano delle colline di Napoli"*** approvato con DPGRC n.392 del 14/07/2004 in zona ***"C – riserva controllata"*** (All.15, All.10).

Regolarità urbanistica

Si evidenzia che non è stata rinvenuta, da parte degli Uffici del Comune di Napoli, alcuna documentazione inerenti titoli abilitativi, né pratica di agibilità e copia della licenza edilizia con cui è stato realizzato il fabbricato (All. 21, All.22).

Infatti l'immobile è stato realizzato in assenza di regolare licenza edilizia. Vi è pratica di condono n. 5739/04/1986, inerente la costruzione di un fabbricato in cemento armato di 3 piani fuori terra avvenuta tra il 1977 e il 1983 all'interno del quale è sito il cespite.

La suddetta pratica di condono riguarda differenti immobili dello stesso edificio e include anche un box e un locale deposito inizialmente considerate come pertinenze dell'immobile oggetto di pignoramento, ma poi non considerate più come tali nell'ultimo titolo di proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto in merito alla pratica di condono si dichiara quanto segue: Risulta versata l'intera oblazione calcolata di € 4.493,69. Nel calcolo iniziale dell'oblazione è stato erroneamente utilizzato un prezzo pari a 12.000 Lire/Mq anziché di 36.000 Lire/Mq. Per tale motivo è stato effettuato un nuovo calcolo delle oblazioni dovute da cui è emerso che l'importo da versare a conguaglio era di € 1.406,83 + interessi. Tale importo risulta versato con la sola esclusione degli interessi.

Al fine di ottenere il titolo edilizio in sanatoria risulta necessario versare i seguenti importi:

1. € 2.415,00 per oneri;
2. € 2.694,95 per oneri reali;
3. € 220,00 per diritti di segreteria (risultano versati già € 550,00 + €165,00);

per un totale di € 5.329,95 per oneri e diritti di segreteria.

Si stima un importo pari a € 9.000,00 € comprensivo di parcella professionale di un tecnico per l'ottenimento della Concessione edilizia in sanatoria e pratica di agibilità.

L'immobile ricade in zona sottoposto a vincolo paesaggistico, per cui sarà necessaria redigere la valutazione d'impatto ambientale e procedere al pagamento di importo pari al 3% della rendita catastale rivalutata, per cui l'importo stimato è di 2.000,00 €. Tale conteggio verrà effettuato dagli Uffici della Soprintendenza di Napoli.

Tali costi verranno detratti dal prezzo d'asta.

Regolarità edilizia

L'immobile presenta una diversa distribuzione planimetrica interna rispetto allo stato catastale. Dal sopralluogo effettuato e dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato dei luoghi, sono emerse delle difformità, meglio descritte di seguito:

Opere realizzate in modo abusivo non condonabili né sanabili in base all'art. 36 del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380:

1) Nessuna

Opere realizzate senza alcuna licenza edilizia, sanabili in base all'art. 36 del decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380:

1) Diversa distribuzione planimetrica interna ottenuta tramite la creazione di un ulteriore locale "wc"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di regolarizzare tali difformità, è necessario presentare presso gli uffici del Comune di Napoli una "Cila in sanatoria", e successiva pratica di aggiornamento catastale DOCFA da consegnare all'Agenzia del territorio di Napoli, previo ottenimento del benestare dell'Ufficio Condono. Per tale pratica edilizia si indica un costo di € 5.000,00.

In merito al cespite pignorato, il sottoscritto dichiara che esistono istanze di condono (sanatoria c.d. speciale) presentate all'Ufficio Condono del Comune di Napoli, e in particolare:

- Non esistono istanze di contenziosi amministrativi né ordine di demolizione ancora in corso (All.11)
- È stata riscontrata la presenza del fascicolo per contenzioso amministrativo C.A. 697/81 per la realizzazione abusiva dell'edificio (All.12) risalente al 1981, ovvero precedentemente alla richiesta di pratica di Condono.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (All.10).
L'immobile non è dotato di certificato di agibilità (All.21).
Il bene pignorato è libero da censo, livello e uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.
Non risultano spese condominiali insolute per quanto dichiarato dal debitore esecutato.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode Avv. Folchino Giovanni in data 21/02/2024, è emerso che il cespite è abitato dal debitore esecutato [redacted] e dal figlio [redacted] in virtù di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rilevate a seguito della ispezione ipocatastale eseguita presso l'Agenzia del Territorio (All.24/25/26/27). Evidenzio e sottolineo a tal punto che riporto esclusivamente l'elenco di tali iscrizioni e trascrizioni rilevate esimendomi da qualsiasi deduzione o considerazione in merito ai dati rinvenuti poiché siffatta materia esula completamente dal mio ambito di competenza, essendo questo meramente tecnico. Pertanto si rimette alla S.V.I. qualsiasi considerazione in merito a tali risultanze, facendo altresì presente, qualora lo ritenesse opportuno, di consultare un esperto nel settore per eventuali approfondimenti a riguardo.

1. Iscrizione ipoteca volontaria registro particolare [redacted], registro generale [redacted] a garanzia di mutuo fondiario del 20/11/[redacted] repertorio [redacted] del notaio [redacted] Giuseppe con sede in Napoli a favore di Unicredit Banca S.P.A. sede Bologna contro [redacted] e [redacted]. Capitale 70.000,00 €. Totale 105.000,00 €. Durata 25 anni. Grava sull'immobile sito in Napoli contraddistinto al NCEU di Napoli alla sezione CHA, foglio 7, P.lla 386, Sub 7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Trascrizione del 2[redacted] registro particolare 1[redacted] registro generale 2[redacted]. Atto giudiziario, decreto omologa separazione personale coniugi – diritto di abitazione del Tribunale repertorio [redacted] del 1[redacted]

3. Trascrizione del 27/05/[redacted] registro particolare 1[redacted], registro generale 1[redacted]. Atto giudiziario, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del Tribunale di Napoli repertorio 4[redacted] del [redacted]

4. Trascrizione del 19/01/[redacted] registro particolare [redacted], registro generale 1[redacted] del 06/12/[redacted] nascente da Verbale Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario corte d'appello di Napoli a favore di Belgirate Securitisation S.R.L. con sede in Roma c.f.:14521991001 contro [redacted] e [redacted]. Grava sull'immobile sito in Napoli contraddistinto al NCEU di Napoli alla sezione CHA, foglio 7, P.lla 386, Sub 7

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

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

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie: nessuna

Pignoramenti:

1. Trascrizione del 19/01/[redacted] registro particolare [redacted] registro generale [redacted] del 06/12/[redacted] nascente da Verbale Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario corte d'appello di Napoli a favore di Belgirate Securitisation S.R.L. con sede in Roma c.f.:14521991001 contro [redacted] e [redacted] Grava sull'immobile sito in Napoli contraddistinto al NCEU di Napoli alla sezione CHA, foglio 7, P.lla 386, Sub 7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Difformità Urbanistiche-Edilizie e catastali:

- Il costo per la regolarizzazione urbanistica è di € 5.000,00 comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici. Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposi 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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di proprietà.

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

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

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

Non risulta costituito un condominio:

- La quota condominiale mensile di pertinenza all'appartamento è di circa 50,00 €
- Non risultano spese condominiali insolute come dichiarato dal debitore;
- Non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate;

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 _____);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si precisa che per poter determinare il valore venale dei beni in oggetto è preliminare innanzitutto la **scelta del criterio di stima** che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e delle caratteristiche del bene da stimare. Trattandosi in questo caso di appartamento ad uso residenziale, l'aspetto economico che maggiormente interessa è rappresentato dal valore di mercato. Quindi, bisognerà indicare l'effettivo prezzo di mercato per la vendita dello stesso bene, per cui il **criterio del più probabile valore di mercato** appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Il metodo adoperato è quello sintetico-comparativo che si basa sulla compravendita di beni di caratteristiche economiche analoghe a quelli oggetto della stima, avvenuta in zone omogenee ed in periodi di tempo abbastanza recenti. Sostanzialmente si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza tra beni e cioè ricorrere a dati storici che permettono di constatare che in un determinato concorso di tempo, luogo e circostanze, una definita quantità di monete ed un certo bene economico sono giudicati equivalenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto unico così costituito:

Appartamento: Via Antonio Cinque n. 13 – Napoli (catastalmente via Guantai ad Orsolone 34/b)
Catasto Fabbricati di Napoli (cod. F839), sez. CHA, F. 7, p.lla 386, sub 7

- **Appartamento** sito nel Comune di Napoli, al terzo piano di Via Antonio Cinque n. 13 (riportato come Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B in catasto e nel titolo di compravendita), distinto con il numero d'interno 6 (catastalmente interno n.7), composto da zona ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, due locali wc, un locale ripostiglio e due balconi. Detto appartamento è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sezione CHA, foglio n. 7, P.lla n. 386, Sub n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani. Confina a Nord, Est e a Sud con il cortile interno, a Ovest con vano scale condominiale e altra unità abitativa.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è pratica di condono in corso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ma ancora non è stato ottenuto il titolo edilizio in sanatoria, non risultano ordini di demolizione.

Premesso che il calcolo della **superficie commerciale** è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, e considerando il 25% della superficie dei balconi, la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento è di **Mq 108,00.**

Al fine della stima è stata fatta un'accurata indagine di mercato sull'attuale valore di unità abitative simili, presso alcune agenzie immobiliari del Comune di Napoli, ponendo a confronto con quello in esame, immobili dello stesso tipo recentemente alienati e siti nelle immediate adiacenze e confrontando poi, i parametri raccolti con quelli dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alle quotazioni medie degli immobili del 1° anno 2023 e quelli di Borsino Immobiliare:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari I semestre 2023 che attribuisce un valore di mercato oscillante tra un minimo di 1.700,00 €/mq ad un massimo di 2.600,00 €/mq, per un valore medio di mercato pari a 2.150,00 €.

Considerato lo stato conservativo dello stabile e dell'appartamento, lo scrivente adotterà un coefficiente pari a 1,1 per cui il prezzo medio è pari a 2.365,00 €/mq;

29/02/24, 15:35 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA G LAD ORSOLONA, SANTA CROCE

Codice zona: D36

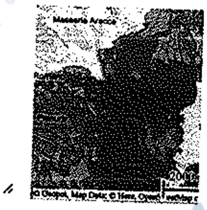
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2600	L	5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	3,5	5,2	L
Box	Normale	1100	1650	L	4,6	6,8	L
Ville e Villini	Normale	1800	2700	L	5,3	7,8	L

Stampa

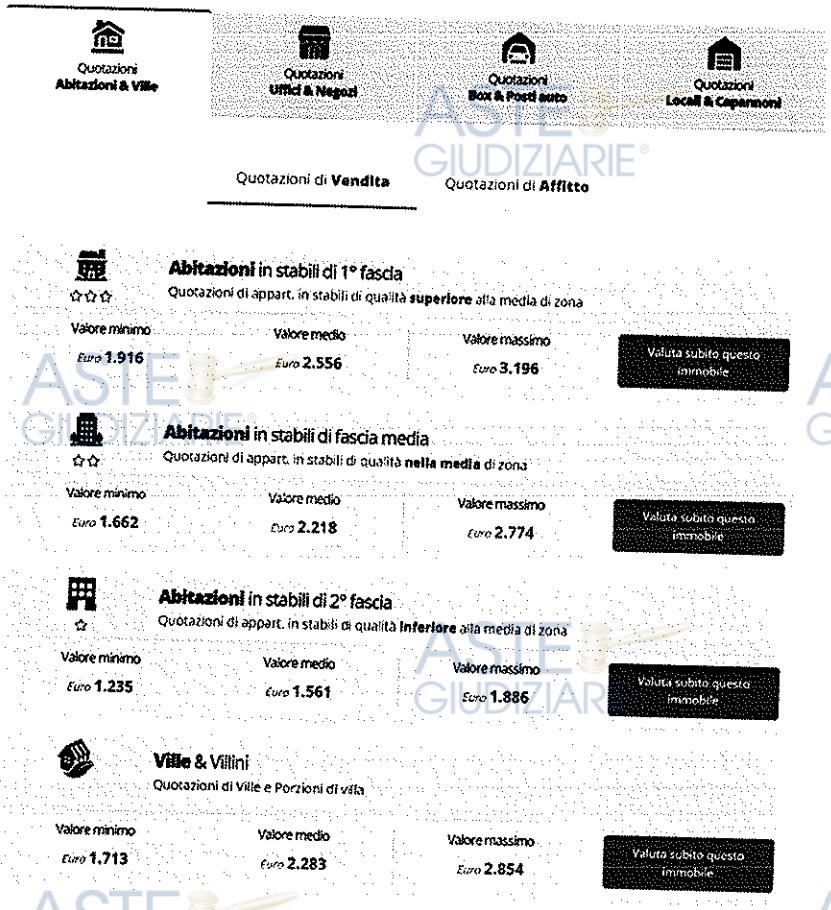


Zone OMI – Agenzia Entrate – 1°semestre 2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Borsino Immobiliare attribuisce un valore medio di mercato pari a 2.218,00 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media, considerando un importo minimo di € 1.662,00 e un importo massimo di € 2.774,00.

Considerato lo stato conservativo dello stabile e dell'appartamento, lo scrivente adotterà un coefficiente pari a 1,1 per cui il prezzo medio è pari a 2.439,80 €/mq.



Valutazione BORSINO IMMOBILIARE – 2023

3) Tra gli immobili attualmente in vendita similari al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento similare all'immobile oggetto di perizia sito in Via Antonio Cinque, che riporta un'offerta di 180.000,00 € per una superficie di 80 Mq, da cui si desumo un valore pari a 2.250,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ciò premesso, si desume un **valore di mercato medio pari a 2.351,60 €/Mq.**

Al suddetto valore al Mq si applicano i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto delle peculiarità del cespite.

L'appartamento è sito al piano 2 dell'edificio e non è dotato di ascensore, pertanto il coefficiente è pari a 0,85.

L'unità immobiliare non è libera, per cui il coefficiente è pari a 0,95.

L'immobile è dotato di vista esterna per cui il coefficiente è pari a 1,05.

L'illuminazione naturale dell'unità abitativa, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso buona. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto: 1,00.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo per cui il coefficiente relativo è pari a 1,05

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: Le facciate sono intonacate e tinteggiate. I balconi presentano ringhiere in ferro. L'androne presenta pavimenti e rivestimenti in marmo. L'edificio, l'androne e le scale si presentano in uno stato di manutenzione discreto. Valori che nel loro insieme ci permettono di stabilire il coefficiente estetico dell'edificio in: 1,00.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono e. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'abitazione deducibile da quanto analizzato è riassumibile nel valore: 1,00.

Pertanto il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito in: **0,985**

Per cui il **valore unitario per l'immobile oggetto di stima è di € 2.318,00 al metro quadro.**

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile, che è quantificabile in **Mq 108** avremo un valore dell'abitazione:

Vm= € 2.318,00 x 108 Mq = € 250.344,62

Sulla scorta del valore di mercato, l'esperto per il prezzo d'asta del cespite, come di seguito calcolato, ha tenuto 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 del 10% al fine di rendere comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Quindi:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 250.344,62– 10% = € 225.310,15

A tale importo così determinato vanno detratti:

Valore immobile	**€ 225.310,15**	**-**
Oneri per adeguamento impianti e A.P.E.	**€ 1.250,00**	**-**
Oneri per pratiche amministrative e catastali	**€ 5.000,00**	**-**
Pratica di condono con oneri	**€ 9.000,00**	**-**
Valutazione impatto ambientale	**€ 2.000,00**	**=**
Importo	**€ 208.060,15**	

Identificativo Corpo	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Appartamento	108 mq	2.318,00 €/Mq	**€ 208.060,15**	100,00	**€ 208.060,15**

Totale lotto	**€ 208.060,15**

Valore finale di stima: **€ 208.000,00** detratto degli importi precedentemente descritti.

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 non ha ad oggetto una quota indivisa.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

Il sottoscritto in ottemperanza a quanto richiesto dal GE, ha acquisito i seguenti documenti:

- Certificato di residenza storica degli esecutati – Comune di Napoli (All.13)
- Certificato di matrimonio con annotazioni - Comune di Napoli (All.13)
- Certificato integrale di stato di famiglia degli esecutati - Comune di Napoli (All.13)

CONCLUSIONI E RIEPILOGO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di:

- **Appartamento** sito nel Comune di Napoli, al terzo piano di Via Antonio Cinque n. 13 (riportato come Via Comunale Guantai ad Orsolone n.34/B in catasto e nel titolo di compravendita), distinto con il numero d'interno 6 (catastalmente interno n.7), composto da zona ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto, due locali wc, un locale ripostiglio e due balconi. Detto appartamento è attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Napoli alla sezione CHA, foglio n. 7, P.lla n. 386, Sub n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani. Confina a Nord, Est e a Sud con il cortile interno, a Ovest con vano scale condominiale e altra unità abitativa.

Vi è pratica di condono n. 5739/04/1986 da portare a compimento e lo stato dei luoghi risulta difforme da esso in ordine alla distribuzione planimetrica interna. Non risulta ordine di demolizione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il prezzo base, al netto delle decurtazioni è pari ad € **208.000,00.**

Si rimanda ai singoli capitoli della relazione ogni approfondimento.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tenuto conto delle difficoltà, delle indagini, della completezza della prestazione fornita, ritengo di aver adempiuto fedelmente all'incarico e resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Alla presente relazione, depositata presso la cancelleria tramite il deposito telematico, si allegano:

- All. 1 – CONFERIMENTO INCARICO
- All. 2 – SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA / SATELLITARE
- All. 3 – SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA / SATELLITARE
- VISURA SOGGETTO
- All. 4 – VISURA STORICA IMMOBILE
- All. 5 – VISURA PER SOGGETTO (MIELE)
- All. 6 – VISURA PER SOGGETTO (PARRELLA)
- All. 7 – VISURA STORICA TERRENO
- All. 8 – TITOLO PROPRIETA' (anno 2006)
- All. 9 – TITOLO PROPRIETA' (anno 2001)
- All.10 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
- All.11 – ESITO ANTIABUSIVISMO_01
- All.12 – ESITO ANTIABUSIVISMO_02
- All. 13 – CERTIFICATI ANAGRAFE
- All. 14 – PLANIMETRIA CATASTALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- All. 15 – RISCONTRO SOPRINTENDENZA
- All. 16 – RISCONTRO UFFICIO TOPONOMASTICA
- All. 17 – PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- All.18 – PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI scala 1:100
- All. 19 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE / STATO DEI LUOGHI
- All. 20 – SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE / STATO DEI LUOGHI – INDIVIDUZIONE DIFFORMITA'
- All. 21 – RISCONTRO COMUNE – LICENZE EDILIZIE
- All. 22 – RISCONTRO COMUNE – PRATICHE EDILIZIE
- All. 23 – MAPPA CATASTALE
- All. 24 – ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
- All. 25 – ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
- All. 26 – ISPEZIONE IPOTEC ARIA PER SOGGETTO
- All. 27 – ISPEZIONE IPOTEC ARIA PER SOGGETTO

Napoli, 15/06/2021

L'esperto

Arch. Roberto Tribuzio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009