

TRIBUNALE DI NAPOLI

UFFICIO ESECUZIONI



G.E. Dott. ABETE FRANCESCO

PERIZIA DI STIMA

ai sensi dell'ex art. 173 bis disp.att. c.p.c.

CUSTODE: Avv. NAPPI DANIELA

ESPERTO STIMATORE: Arch. SCOTILLO MICHELA

Procedura n° 633/2016

PROMOSSA DA



CONTRO



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE I

ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | |
|--|--------|
| 1. Introduzione | pag. 3 |
| 2. Premessa | pag. 3 |
| 3. Immobili pignorati | pag. 4 |
| 4. Operazioni peritali | pag. 4 |
| 5. Ubicazione, identificazione e descrizione sintetica degli immobili | pag. 5 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE II

ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | |
|--|---------|
| 6. Relazione tecnica: risposta ai quesiti | pag. 7 |
| 7. Conclusioni | pag. 41 |

PARTE III

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | |
|---------------------------|---------|
| 8. Elenco allegati | pag. 43 |
|---------------------------|---------|

Allegati: Documentazione integrativa composta di n°3 fascicoli riguardante l'immobile staggito alla via Santa Lucia al Monte N.9 in Napoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE I

All'Ill. mo Giudice Dott. Abete Francesco

1.INTRODUZIONE

Il 10/08/2016 il Giudice Dott. Francesco ABETE ha nominato esperto stimatore, la sottoscritta Michela Scotillo, con studio in Napoli alla via G. Orsi n° 15/A, iscritta al Tribunale di Napoli come C.T.U. con matricola n°11306, nella procedura n° **633/2016** promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I. l'esperto, ha proceduto in data 20/10/2016 all'accesso presso l'immobile pignorato sito in via Santa Lucia al monte n.9 del Comune di Napoli, dove, in presenza del Custode avv. Nappi Daniela, ha effettuato nel contempo i relativi rilievi metrici e fotografici per gli accertamenti richiesti, di cui al mandato affidatole. L'esperto ha esaminato tutto il compendio degli atti di causa, la documentazione ipo-catastale e compiuti i lavori di rilievo sui luoghi, ha redatto la seguente relazione, per rispondere ai quesiti assegnati ed eseguire la stima degli immobili. Tali quesiti sono riportati dal nel verbale di giuramento del 04/10/2016 che è parte integrante della presente relazione.

2.PREMESSA

- che, in rappresentanza della [REDACTED] rappresentata e difesa dall' [REDACTED], con studio in Napoli alla via [REDACTED] [REDACTED] si presentava istanza di vendita dei beni pignorati contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]
- che nella relazione notarile del Dott. Notaio [REDACTED] in [REDACTED] depositata in data 28/07/2016, si è certificato, tra l'altro:

- TRASCRIZIONI CONTRO:

[REDACTED] del [REDACTED] verbale di pignoramento immobiliare del [REDACTED] tribunale di Napoli, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] con il quale veniva pignorata la



“proprietà” dell’immobile in oggetto sito alla via Santa Lucia al Monte n.9 e precisamente:

- immobile sito in Napoli alla via Santa Lucia al Monte n.9, piano 1, int.1, sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4, cl.2, consistenza 4 vani, sup. catastale mq78 r.c. € 206.58

- che ha proceduto in data 20/10/2016 all’accesso presso l’immobile pignorato, in presenza del Custode avv. Nappi Daniela, come risulta dal verbale di accesso redatto da quest’ultima; Tutto quanto sopra premesso, l’esperto ha iniziato le operazioni peritali per rispondere ai quesiti.

3. IMMOBILI PIGNORATI

Dall’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06/11/2015 trascritto presso la Conservatoria Napoli 1 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], si dichiara di voler sottoporre a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

- quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento sito in Napoli alla via Santa Lucia al Monte n.9, piano 1, int.1, sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4, cl.2, consistenza 4 vani, sup. catastale mq78 r.c. € 206.58

4. OPERAZIONI PERITALI

L’iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- un accurato esame della documentazione agli atti,;
- l’acquisizione della documentazione catastale presso il N.C.E.U. di Napoli;
- l’acquisizione degli elenchi delle formalità e delle iscrizioni alla conservatoria di Napoli 1, per verificare se i dati delle unità immobiliari, riportati nell’atto di pignoramento, fossero rispondenti alla realtà alla data attuale;
- un’attenta analisi dei luoghi di causa;
- rilievo metrico e fotografico degli immobili, oggetto di stima, svolti nel giorno 04/04/2016 ;
- la richiesta della documentazione presso gli Uffici preposti del Comune di Napoli per verificare i seguenti punti:

1. l'epoca di costruzione degli immobili oggetto di pignoramento con eventuale estremi di concessione e/o pratica edilizia, in conformità agli strumenti urbanistici previsti di legge;
2. la rispondenza della costruzione alle norme urbanistiche vigenti;
3. eventuali istanze presentate per concessione in sanatoria sulle unità immobiliari, oggetto di causa.

- l'individuazione di strumenti e metodi per la definizione dei quesiti posti dal mandato, in particolare sulla metodologia di valutazione estimativa (sintetica o diretta) degli immobili, oggetto di stima.

5. UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto è rappresentato da un appartamento posto al piano primo int.1 scala unica di un fabbricato sito in Napoli alla via santa Maria al Monte n.9, quartiere monte calvario - zona Quartieri Spagnoli. La zona in cui è ubicato l'immobile è centrale, a vocazione residenziale, a ridosso del Corso Vittorio Emanuele, nei pressi dell'istituto scolastico "Serra", dell'Università Suor Orsola Benincasa e della stazione della Funicolare. L'area è ben servita sia dal punto di vista dei collegamenti viari, sia per la presenza di numerose attività commerciali. Il fabbricato pur non presentando particolari pregi architettonici, è sottoposto a vincolo di interesse storico (legge 1089/39) e si presenta in uno stato di conservazione discreto. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in "zona A - centro storico" del vigente strumento urbanistico.

Il cespite è risultato così censito presso il N.C.E.U. di Napoli sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 78, r.c. € 206.78 sulla quale la debitrice vanta la **"piena proprietà"** (1000/1000) (cfr. *all. visura dell'immobile*). La proprietà del suddetto immobile è pervenuta alla società debitrice per atto di compravendita per notar [REDACTED] in Napoli del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. L'immobile confina a sud con via Santa Lucia al Monte, da cui ha accesso, ad est e a ovest con altra proprietà, e a nord con vico Politi 3°. Dai rilievi effettuati in loco, l'immobile è rappresentato da un appartamento, sito al piano primo, int.1, di un fabbricato residenziale di due piani con accesso da via Santa Lucia al Monte n.9. Tale



fabbricato risulta essere vincolato dalla Legge 1089/39 - vincolo di interesse storico. L'appartamento è composto da una cucina con annesso ripostiglio con affaccio su via Santa Lucia al Monte, che comunica con una sala che distribuisce un bagno ed un secondo ripostiglio. Dalla stessa sala si accede poi alla camera da letto che affaccia su vico Politi 3°. La superficie interna utile risulta essere di circa mq 60.80, mentre la superficie lorda misura circa mq 79.50 e l'altezza interna risulta essere pari a ml 3.10. Il cespite è risultato in buone condizioni manutentive, e come si evince dalle foto, sufficientemente rifinito nei rivestimenti e negli infissi e dotato di tutti gli impianti necessari (*cf. all. documentazione fotografica e all. rilievo*).

PARTE II

6. 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 presente punto, l'esperto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, c.p.c..

In primo luogo il creditore procedente ha depositato in data 28/07/2016, la **certificazione notarile sostitutiva** del Dott. Notaio [REDACTED] in [REDACTED].

Dall'esame della stessa risultano i passaggi di proprietà del bene oggetto della presente perizia, fino al 30/06/1981, antecedente di oltre i venti anni della data del pignoramento (15/06/2016).

In secondo luogo, dall'esame della documentazione disponibile e caricata on-line sul portale internet "PROCEDURE.IT", non risultano depositati dal creditore procedente **l'estratto catastale attuale, né quello storico**.

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva, risultano i dati catastali attuali che coincidono con quelli storici.

In terzo luogo, si precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Oltremodo, l'esperto ha predisposto l'elenco delle formalità gravanti sull'immobile pignorato:

Dati della richiesta: N.C.E.U. di Napoli sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4.

La documentazione è stata ritirata presso gli Uffici della Agenzia Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:

appartamento sito in Napoli alla via santa Lucia al Monte n.9 p.1 int.1			
Formalità	Registro particolare	Registro generale	documentazione
TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	COSTITUZIONE VINCOLO LEGALE L.1089/39 - IMMOBILE DI INTERESSE CULTURALE

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	verbale di pignoramento immobiliare

L'esperto ha acquisito tutta la documentazione necessaria per l'identificazione dei beni attraverso gli elaborati dell'estratto mappa del fabbricato e del terreno mentre l'atto di provenienza del cespite per il quale il debitore esecutato vanta la **"piena proprietà"** in esame è risultato il seguente:

- atto di compravendita per notaio [REDACTED] in Napoli del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e contro [REDACTED]
- al [REDACTED], la piena proprietà è pervenuta per atto amministrativo del [REDACTED] emesso dalla Direzione [REDACTED], trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (si tratta di un immobile facente parte di un patrimonio immobiliare dismesso appartenente precedentemente [REDACTED] con sede in Napoli, ormai disciolta - [REDACTED])

Pertanto l'esperto ha ritenuto completa la documentazione agli atti, ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c.

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

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

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

Al riguardo:

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

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 1:

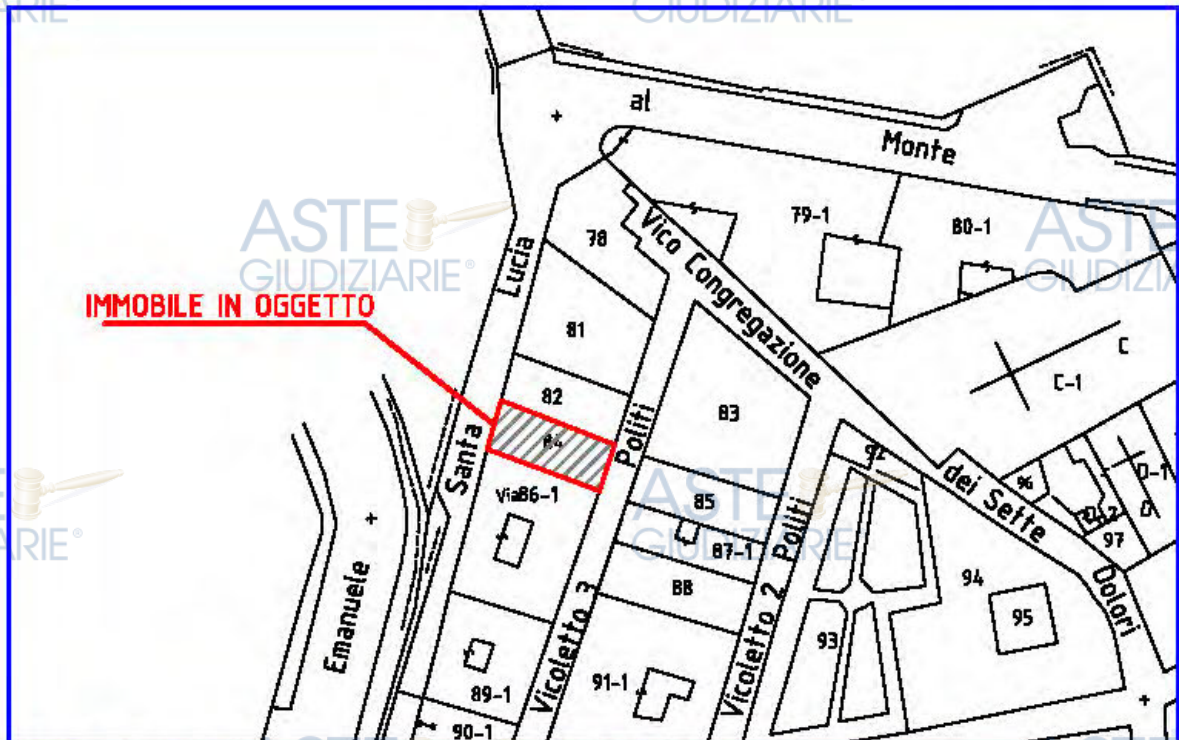
In risposta la quesito n.1, la scrivente precisa che i **diritti reali** appartenenti all'esecutata all'atto di pignoramento sono rappresentati dal diritto reale di "**PROPRIETA'**", in virtù di atto di compravendita per notar [REDACTED] in Napoli del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In merito ai **beni pignorati**, questi sono rappresentati da un appartamento posto al piano quarto di un fabbricato, sito in Napoli alla via Santa Lucia al Monte n.9, censito presso il N.C.E.U. di Napoli sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4. Tali dati sono riportati senza difformità nell'atto di pignoramento. Al fine della esatta individuazione dell'immobile, l'esperto ha individuato il bene sovrapponendo le mappe catastali con ortofoto satellitari.

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA CATASTALE - CATASTO TERRENI FOGLIO 135 P.LLA 84



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE - ORTOFOTO

Vista la natura dell'immobile oggetto di pignoramento, la conformazione planimetrica dell'immobile, l'ubicazione, la superficie complessiva calpestabile, l'accesso, l'esperto ha

ritenuto che l'immobile pignorato in Napoli alla via Santa Lucia al monte n.9 piano 1 int.1, **debba essere venduto, singolarmente, in un unico lotto.**

Il lotto di vendita confina a nord con via Santa Lucia al Monte, da cui ha accesso, ad est e a ovest con altra proprietà, e a sud con vico Politi 3°.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 2:

In merito al presente quesito, l'esperto ha proceduto alla descrizione dell'immobile in oggetto così di seguito riportato:

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

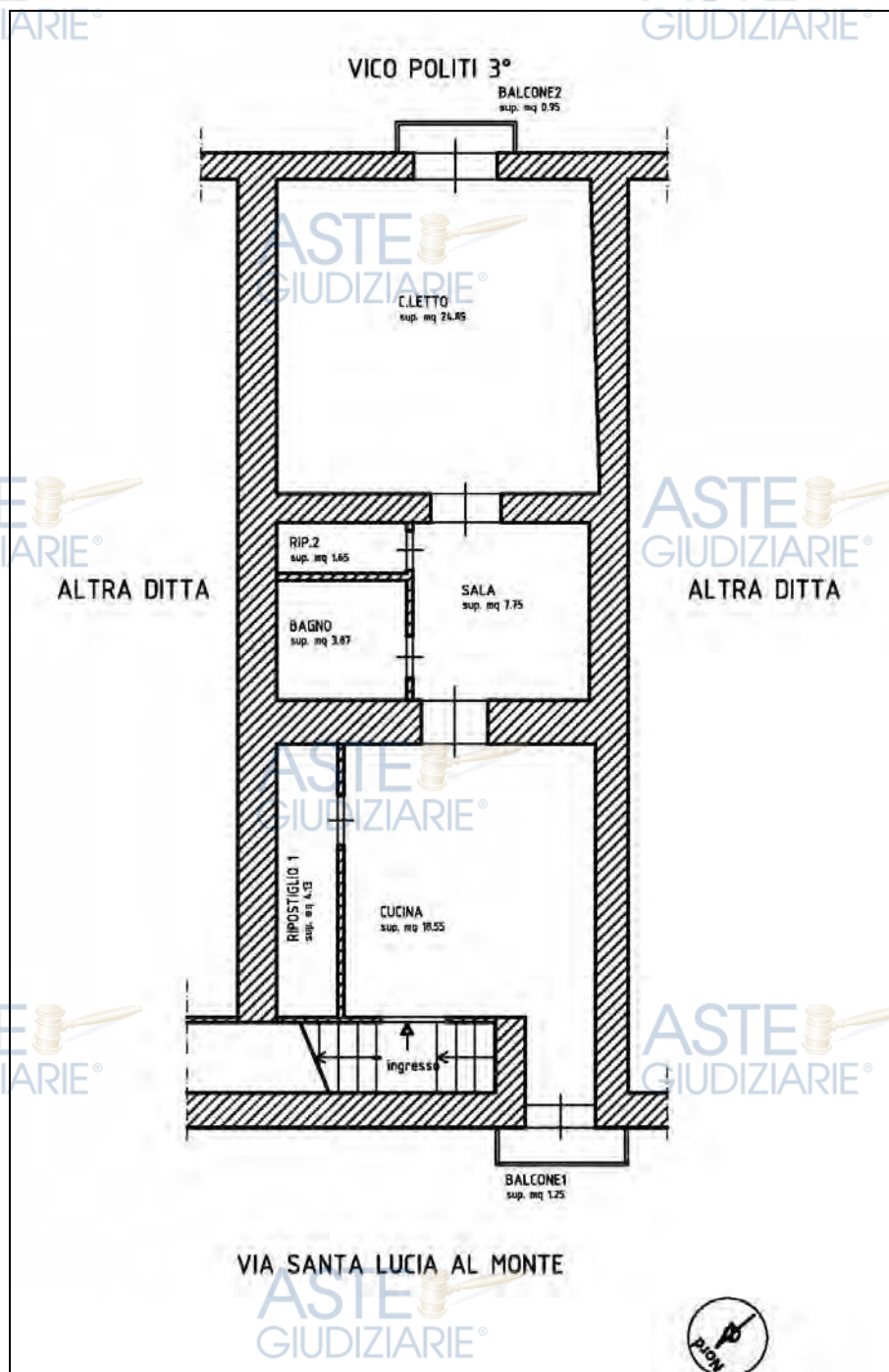
LOTTO UNICO di vendita rappresentato da un **appartamento** posto al piano primo di un fabbricato di tre livelli, sito in Napoli alla via Santa Lucia al Monte n.9, piano 1 int. 1 Quartiere Monte Calvario - zona Quartieri Spagnoli. La zona in cui è ubicato l'immobile è centrale, a vocazione residenziale, a ridosso del Corso Vittorio Emanuele, nei pressi dell'istituto scolastico "Serra", dell'Università Suor Orsola Benincasa e della stazione della Funicolare. L'area è ben servita sia dal punto di vista dei collegamenti viari, sia per la presenza di numerose attività commerciali. Il fabbricato pur non presentando particolari pregi architettonici, è sottoposto a vincolo di interesse storico (legge 1089/39) e si presenta in uno stato di conservazione discreto. Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in "zona A - centro storico" del vigente strumento urbanistico.

Il cespite è risultato così censito presso il N.C.E.U. di Napoli sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 78, r.c. € 206.78 sulla quale la debitrice vanta la **"piena proprietà"** (1000/1000) (*cfr. all. visura dell'immobile*). L'immobile confina a nord con via Santa Lucia al Monte, da cui ha accesso, ad est e a ovest con altra proprietà, e a sud con vico Politi 3°. Dai rilievi effettuati in loco, l'immobile è rappresentato da un appartamento, sito al piano primo, int.1, di un fabbricato residenziale di due piani con accesso da via Santa Lucia al Monte n.9. L'appartamento è composto da una cucina con annesso ripostiglio con affaccio su via Santa Lucia al Monte, che comunica con una sala che distribuisce un bagno ed un secondo ripostiglio. Dalla stessa sala si accede poi alla camera da letto che affaccia su vico Politi 3°.



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

**RILIEVO: PIANTA**

La superficie interna utile risulta essere di circa mq 60.80, mentre la superficie lorda misura circa mq 79.50 e l'altezza interna risulta essere pari a ml 3.10. Il cespite è risultato in buone condizioni manutentive, e come si evince dalle foto, sufficientemente rifinito nei rivestimenti e negli infissi e dotato di tutti gli impianti necessari. L'esposizione è ad nord per il lato corto dell'immobile. Non risultano accessori o pertinenze o millesimi di parti comuni e non vi è costituito condominio.

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO



foto 01 - entrata da via S.Lucia al Monte



foto 02 - ingresso

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 03 - cucina



Foto 04 - cucina - vista verso l'ingresso

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 05 - cucina - vista verso il ripostiglio



foto 06 - ripostiglio 1



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

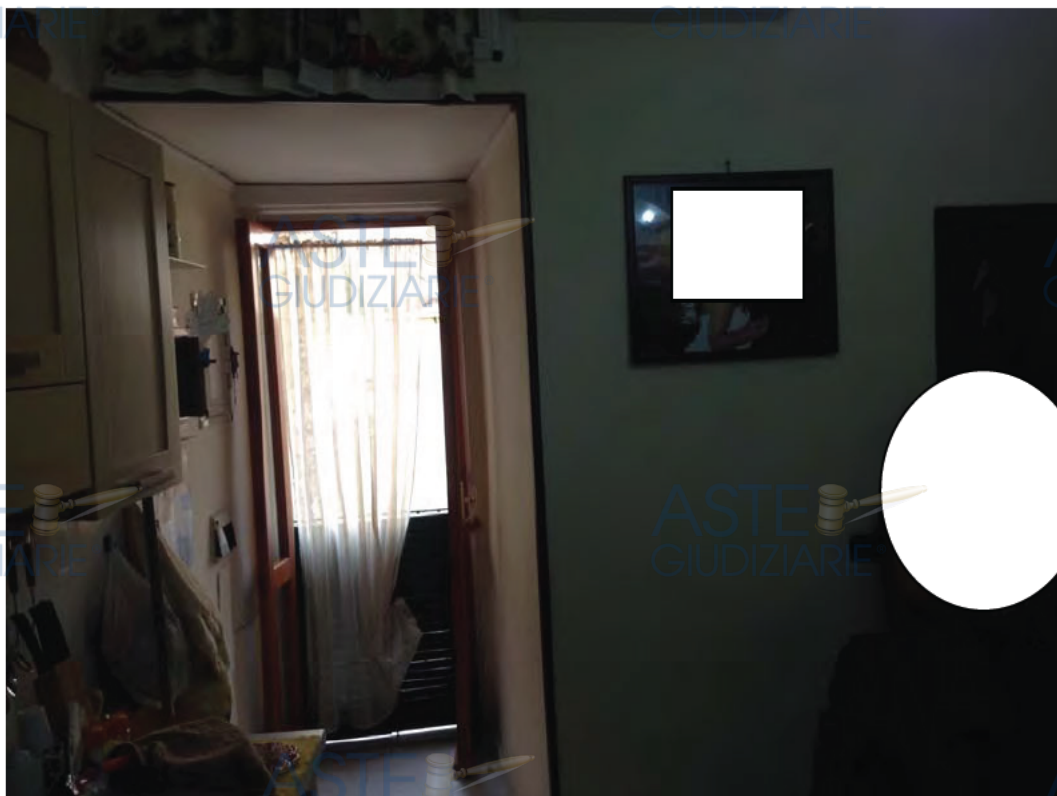


Foto 07 - cucina vista verso il balcone.



foto 08 - sala

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 09 - sala



Foto 10 - bagno

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



foto 11 - ripostiglio 2



Foto 12 - camera da letto



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 13 - camera da letto



Foto 14 - camera da letto



L'immobile inoltre non **risulta essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica**. I costi necessari per l'acquisizione dello stesso, si aggirano intorno ai €250.00, considerando il compenso per un tecnico abilitato.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3:

In merito a tale quesito, l'esperto ha proceduto all'identificazione catastale del bene, così distinto al N.C.E.U. di Napoli:

- sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4, cl.2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 78, r.c. € 206.58.

Dall'estratto catastale storico, (*cfr. all. visura catastale storica*), risulta che l'attuale sub.12, non ha subito variazioni dalla data della costituzione catastale - impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'immobile di cui il cespite fa parte è stato realizzato sulla particella di terreno riportata in mappa catastale al foglio 135, p.lla 84.

Dall'analisi della documentazione catastale e quella in atti, **esiste esatta rispondenza** formale tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di acquisto del notaio [REDACTED], con le risultanze catastali.

L'esperto ha ulteriormente verificato che **non sono subentrate variazioni** successive alla trascrizione del pignoramento.

In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale del bene, acquisita in data 18/10/2016 e lo stato dei luoghi, vi è corrispondenza.

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

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

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

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

In risposta a tale quesito, l'esperto ha proceduto nel disporre il seguente prospetto sintetico per il lotto unico di vendita:

LOTTO UNICO: – **piena proprietà** (1000/1000) di **appartamento** ubicato in Napoli alla via Santa Lucia al Monte n.9 , piano 1 int. 1 ; è composto da una cucina due ripostigli, una sala, un bagno e una camera da letto confina a nord con via Santa Lucia al Monte, da cui ha accesso, ad est e a ovest con altra proprietà, e a sud con vico Politi 3°, è riportato nel **C.F. del Comune di Napoli alla sez. MON , foglio 4 , p.lla 266, sub 4;** il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non vi è concessione edilizia in quanto trattasi di edificio storico interessato da vincolo storico; **PREZZO BASE** euro _____

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

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

In merito al presente quesito, per la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, riferiti fino alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

- atto di compravendita per notaio [REDACTED] in Napoli del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e contro [REDACTED].
- al [REDACTED], la piena proprietà è pervenuta per atto amministrativo del [REDACTED] emesso dalla [REDACTED], trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (si tratta di un immobile facente parte di un patrimonio immobiliare dismesso appartenente precedentemente [REDACTED] con sede in Napoli, ormai disciolta - [REDACTED]

Il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

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

Indicherà altresì:

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

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

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

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

- nel caso di riscontrate difficoltà:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle 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);

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

In merito al presente quesito l'esperto ha accertato che il fabbricato con di cui fa parte il cespite è stato vincolato per effetto della legge 1089/39 quale immobile di interesse storico. Si tratta nello specifico di un fabbricato facente parte del tessuto storico cittadino edificato a stratificazioni nel tempo.

Tuttavia l'esperto, ha richiesto copia di eventuale documentazione tecnica agli uffici preposti del comune di Napoli, ma ad oggi non ha potuto ancora reperire la necessaria documentazione per poter confrontare quanto assentito con lo stato dei luoghi, in quanto nulla è stato ancora rilasciato dai competenti uffici comunali. *(cfr. all. richiesta documentazione tecnica).*

Anche se la destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con la normativa urbanistica vigente, alla luce di quanto riportato, ad oggi non è possibile verificare la piena conformità urbanistica dell'immobile.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo,

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

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.).

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

In risposta al presente quesito, l'esperto, con l'accesso effettuato il giorno 20/10/2016, e così come riportato nel relativo verbale agli atti redatto dal Custode avv. Nappi Daniela, ha accertato che l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà 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) Difficoltà 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).

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:

In risposta al presente quesito, l'esperto, in base alle ricerche e informazioni reperite anche presso la cancelleria del Tribunale, ha verificato che:

- a) non vi sono altre **procedure esecutive** relative al cespite pignorato oltre alla presente;
- b) non vi sono **procedimenti giudiziali civili** relativi al cespite pignorato,
- c) non rientra nella casistica di **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) vi sono provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**, Legge 1080/39 - Decreto n.53 emesso dalla Direzione Regionale per i BB. Culturali e Paesaggistici Campani, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 14/07/2005 ai nn. 26112/12748
- e) il cespite non è soggetto a **regolamento di condominio**;
- f) non vi sono **atti di servitù** che gravano sul bene pignorato.

In merito agli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, si indica quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- 1) Domande giudiziali: NESSUNA
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NESSUNA
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNA

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NESSUNA

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **vincoli storico-artistico**, Legge 1080/39 - Decreto n.53 emesso dalla Direzione Regionale per i BB. Culturali e Paesaggistici Campani, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 1 il 14/07/2005 ai nn. 26112/12748

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1) Iscrizioni ipotecarie:

-ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] trascritta ai nn. [REDACTED] (ipoteca a garanzia di mutuo)

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] trascritta ai nn. [REDACTED] (verbale di pignoramento immobiliare);

3) Difformità urbanistico-edilizie: **NESSUNA**

4) Difformità Catastali: **NESSUNA**

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

In risposta al presente quesito, l'esperto ha verificato che i beni non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

In risposta al presente quesito, l'esperto ha verificato che i beni non sono gravati da pesi o limitazioni dati da censo, livello o uso civico.

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.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

In risposta al presente quesito, l'esperto ha reperito le seguenti informazioni:

- 1) non vi sono spese condominiali in quanto non vi è costituito condominio
- 2) non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) non vi sono spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia;
- 4) non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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*

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nel libero mercato.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

L'oggetto della perizia di stima è la determinazione del valore commerciale della "piena proprietà" dell'immobile pignorato (appartamento). A tal fine, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetica comparativa;

2. Stima analitica (in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto).

Al fine di ottenere un risultato più veritiero, si è proceduto ad effettuare la media dei valori ottenuti con i suindicati metodi di stima, adeguata con i dovuti adeguamenti e le correzioni alla 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

1. Stima sintetica comparativa.

La "*stima sintetica comparativa*" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a mq applicati nella zona, riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e sui siti internet qualificati (estratti borsinoimmobiliare.it), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo (*cfr. all. valori immobiliari vendita*); l'esperto ha inoltre considerato le caratteristiche tipologiche e morfologiche del lotto di vendita e dei contesti in cui è ubicato.

2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto.

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

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

dove

V = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 4%.

Come per i prezzi di mercato, anche per la ricerca del reddito annuo la scrivente si è documentata sui valori a mq applicati nella zona, riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari prodotta dall'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e sui siti internet qualificati (estratti borsino immobiliare.it), oltre che informarsi di persona sul volume di scambio delle compravendite presso mediatori immobiliari del luogo (cfr. *all. estratto valori immobiliari*).

Calcolo delle consistenze del lotto unico di vendita

Per l'applicazione dei criteri di stima di cui sopra, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile ovvero della Superficie Commerciale del singolo lotto di vendita, sulla base della configurazione e delle misure rilevate in loco e della relativa planimetria quotata appositamente redatta dall'esperto dove, secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici di riferimento degli immobili che formano il lotto di vendita:

TABELLA CALCOLO CONSISTENZA LOTTO UNICO			
	Sup. reale (mq)	Coeff. Di ragguaglio (%)	Sup. ragguagliata (mq)
Sup. utile interna mq	60.80		

36



STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

Superficie lorda coperta mq	79.50	100	79.50
Superficie scoperta (balconi)	2.20	30	0.66
Superficie commerciale LOTTO UNICO mq			80.16

Valore di mercato con il metodo di stima sintetico comparativa.

Vista la natura del lotto di vendita, il valore di mercato unitario va ricercato per la tipologia residenziale. Dalle ricerche effettuate è risultato che:

- Il valore di mercato unitario estratto dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) (valori del II semestre 2015" è €/mq: medio € 2'300,00);

- Il valore di mercato unitario estratto dal sito internet "Osservatorio Immobiliare - valori del II semestre 2015" è €/mq: medio € 2'389,00.

Il valore di mercato unitario medio di riferimento per la tipologia residenziale, ottenuto dal confronto dei tre precedenti valori ricercati e assunto per la stima sarà pari a **2.350,00 €/mq in c.t.**

Il valore di mercato del lotto di vendita elaborato secondo la STIMA SINTETICO COMPARATIVA è dunque pari a:

VALORE DI MERCATO (valore al mq)	
Superficie commerciale LOTTO UNICO mq	80.16
Valore di mercato unitario €/mq	2'350,00
Valore di mercato LOTTO 1	€ 188'376,00
€ 188.000,00 in cifra tonda (Euro centottantottomila/00 in c.t.)	

Valore di mercato in base alla capitalizzazione del canone di locazione.

Vista la natura del lotto di vendita, il valore di locazione va ricercato per la tipologia residenziale.

Il valore di locazione unitario va ricercato per la tipologia residenziale. Dalle ricerche effettuate è risultato che:

- Il valore di mercato unitario estratto dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) -valori del II semestre 2015" è €/mq: 5.80

- Il valore di mercato unitario estratto dal sito internet "Osservatorio Immobiliare - valori del II semestre 2015" è €/mq: 6.00

Il valore di locazione unitario medio di riferimento per la tipologia residenziale sarà pari a **5.90 €/mq in c.t.**

Il valore di mercato del lotto di vendita elaborato secondo LA CAPITALIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE è dunque pari a:

Si calcola il valore locativo dell'immobile utilizzando la seguente superficie:

Superficie utile interna = mq 60.80

$$60.80 \text{ mq} \times 5.90 \text{ €/mq} = \text{€ } 358.72$$

e quindi il seguente canone di locazione annuo:

$$\text{€ } 358.72 \times 12 = \text{€ } 4'304.64$$

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad appartamenti aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima. Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento ed i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, è risultato essere pari al 2,20%. Tenendo presente che al canone di locazione annuo sopra calcolato deve essere sottratta una percentuale del 10% per tener conto dell'incidenza delle spese gravanti sulla proprietà possiamo finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \text{€ } 4'304.64 \times 10\% = \text{€ } 430.46$$

per cui sarà:

$$R = \text{€ } 4'304.64 - \text{€ } 430.46 = \text{€ } 3'874,18$$

$r = 0,026$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva:

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{Euro } \text{€ } 3'874,18 / 0,022 = \text{Euro } 176'100,00$$

Il valore di mercato del LOTTO UNICO elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 176'000,00 in cifra tonda (Eurocentosettantaseimila/00 in c.t.).

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime.

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due differenti metodi sono risultati fra loro difforni. L'esperto ritiene che, per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha pertanto:

VALORE DI MERCATO	
Valore di mercato STIMA SINTETICO COMPARATIVA	€ 188'000,00
Valore di mercato STIMA CAPITALIZZAZIONE REDDITI	€ 176'000,00
VALORE DI MERCATO (valore al mq)	€ 182'000,00

€ 182.000,00 in cifra tonda (**Euro centottantaduemila/00** in c.t.)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

a) oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

non sono dovuti oneri di regolarizzazione urbanistica

b) stato d'uso e di manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, così come disciplinato dalla L.392 del 27/7/1978, si applicano i seguenti coefficienti.

a) 1.00 se lo stato è normale;

b) 0.80 se lo stato è mediocre;

c) 0.60 se lo stato è scadente.

Visto lo stato dell'immobile si ritiene opportuno applicare un coefficiente pari al valore **1.00**.

c) stato di possesso

L'esperto, ha accertato che l'immobile è occupato dall'esecutata. In tal caso si assume il coefficiente di riduzione pari a **1.00**.

d) vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento :

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Vincolo interesse storico

- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

- Altre limitazioni d'uso: Nessuna

e) eventuali spese condominiali insolute.

In merito alle spese condominiali non risultano spese condominiali insolute.

f) ulteriore deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti

Nei trasferimenti derivanti da procedure fallimentari o esecutive, la pressoché totale esclusione di garanzie discende dalla natura coattiva del trasferimento, cioè dalla mancanza di qualsiasi consenso alla vendita da parte del debitore, nonché dalla funzione stessa del prezzo ricavato dall'asta che è quello di essere ripartito fra i creditori: completata l'esecuzione, non rimane più un soggetto responsabile cui l'aggiudicatario possa rivolgersi per lamentare i vizi del bene. L'esclusione delle garanzie per i vizi della cosa, nonché dell'impugnativa della

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

vendita per causa di lesione è, quindi, una conseguenza necessaria delle particolari condizioni in cui avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile

L'articolo 2922 del Codice Civile, infatti, stabilisce che "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione." Per questo non caso nei decreti di vendita viene precisato che "La vendita, a corpo e non a misura, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano senza che eventuali difformità tra i beni e la sua descrizione risultante in perizia possano dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo non essendo la presente vendita forzata soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potendo essere risolta per tali motivi".

A fronte di ciò lo scrivente tuttavia, basandosi sulla propria esperienza professionale, ritiene opportuno decurtare ulteriormente il valore di mercato del bene di una ulteriore percentuale pari al 5%.

CALCOLO VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO.

Valore al mq.....	€ 182'000,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica.....	€ 0.00
Spese condominiali insolute.....	€ 0,00
Coefficiente stato d'uso e manutenzione.....	1.00
Coefficiente stato di possesso.....	1.00
deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti (5%).....	€ 9'100.00
Totale valore complessivo.....	[(€ 182'000,00 - € 0.00) x 1.00 x 1.00] - € 9'100.00 =
€ 172'900,00 = € 173'000 in c.t. (euro centosettantatremila in c.t.)	

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO - piena proprietà
appartamento in Napoli alla via Santa Lucia al Monte n.9, piano 1
int.1, individuato al N.C.E.U. di Napoli alla sez. MON Fg 4, p.lla
266 sub.4, cat. A/4, - PREZZO BASE D'ASTA € 173'000,00

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

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

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

In risposta la presente quesito, l'esperto ha accertato che la proprietà vantata dall'esecutata è pari a 1000/1000 e quindi non si procede alla valutazione di quote indivise.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

In risposta la presente quesito, l'esperto, ha verificato che l'esecutata è coniugata i regime di separazione dei beni.

7. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, l'esperto ribadisce di seguito le conclusioni alle quali è giunta :

STUDIO DI ARCHITETTURA

ARCHITETTO MICHELA SCOTILLO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO UNICO**

Tipologia	APPARTAMENTO
Indirizzo	Comune di Napoli via santa Lucia al Monte n.9, piano 1 int.1
Identificativi catastali	N.C.E.U. del Comune di Napoli sez. MON foglio 4, p.lla 266, sub.4, cat.A/4, cl.4, consistenza 4 vani, r.c. € 206.58
Sup. utile interna	mq 60.80
Sup. lorda coperta	mq 79.50
confini	a nord con via Santa Lucia al Monte, da cui ha accesso, ad est e a ovest con altra proprietà
Stato	Occupato dall'esecutata
Titolo di possesso	Atto di compravendita per notar [REDACTED] in Napoli del [REDACTED], rep. n. [REDACTED] 2, trascritto a Napoli 1 il [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
Valore dell'immobile (NUDA PROPRIETÀ)	€ 173'000,00
Valore quota indivisa (1000/1000)	€ 173'000,00

Nel capitolo "Risposta ai quesiti" si è data ampia risposta a quanto chiesto dall'Ill.mo Giudice e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Con tanto, si ritiene espletato l'incarico affidato.

Con Osservanza

Napoli, li 07/12/2016

Il C.T.U.
Arch Michela Scotillo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



PARTE III

8. ELENCO ALLEGATI

La relazione è integrata da allegati che verranno consegnati con n°3 fascicoli a parte, rispettivamente, col seguente ordine elencato:

FASCICOLO 1 - ALLEGATI

1. NOMINA ESPERTO;
2. COPIA RELAZIONE NOTARILE;

FASCICOLO 2 - ELABORATI TECNICI

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
2. ELABORATI GRAFICI;
3. PIANTA CONI OTTICI ED ELABORATI FOTOGRAFICI.

FASCICOLO 3 - DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

1. PLANIMETRIA CATASTALE;
2. VISURA STORICA DELL'IMMOBILE;
3. ESTRATTO VALORI IMMOBILIARI.

