

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 315/2023 promosso da
ITACA SPV s.r.l

contro

Sig. Salvatore SEVERINO, nato a Marano di Napoli (NA) il 20.04.1972



LOTTO UNICO



INDICE

Sommario

Premessa.....	3
<i>Cronistoria della procedura espropriativa n. 315/2023.....</i>	<i>3</i>
<i>Svolgimento delle operazioni di consulenza.....</i>	<i>4</i>
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	9
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	17
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	22
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	27
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	33
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	36
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	39
QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	39
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.	40
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	41
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	50
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.	50
CONCLUSIONI.....	51



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 315/2023 promosso da

ITACA SPV s.r.l

contro

Sig. Salvatore SEVERINO, nato a Marano di Napoli (NA) il 20.04.1972

Ill.mo G.E. dott. Antonella PAONE

Premessa

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

Cronistoria della procedura espropriativa n. 315/2023

Il soggetto procedente **ITACA SPV s.r.l.**, con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n.1, risulta creditore della complessiva somma di **euro 103.318,46**, oltre spese legali e interessi, nei confronti dell'esecutato sig. **SEVERINO Salvatore**, nato a Marano di Napoli (NA) il 20.04.1972, in forza di un contratto di mutuo per notaio dott. Vosa Vittorio del 30.07.2010 (rep. 31648 – racc. 17037). A seguito di inadempienze contrattuali, in data 20.06.2023 veniva notificato atto di precetto all'esecutato; rimasto infruttuoso detto atto, il creditore procedente provvedeva a notificare atto di pignoramento al medesimo debitore in data 26.07.2023 relativamente alla *“quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del SEVERINO SALVATORE, nato a Marano di Napoli, il 20.04.1972 ...sull'unità immobiliare sita nel comune di Marano di Napoli, al vico I, Corso Umberto I, n. 17 e precisamente: appartamento ubicato al primo piano, distinto con il numero interno 2, composto da 5 vani catastali, confinante con proprietà Iannone o aventi causa e con cortile condominiale, salvo se altri. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli al foglio 15, p.lla 253, sub 101, vico I Corso Umberto I, n. 17, piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale 309,87”*

Con provvedimento del 26.07.2024, il giudice dell'esecuzione dott.ssa Paola Caserta assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 18.02.2025. In data 18.11.2024 veniva comunicata alla sottoscritta la sostituzione del GE dott.ssa Paola CASERTA con codesto spettabile GE dott.ssa Antonella PAONE.

La sottoscritta procedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione nei termini prescritti. La presente perizia, così come previsto nell'incarico assegnato, è stata depositata entro il limite di 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti per il giorno 18.02.2025.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta ha fissato, in accordo con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Vernotti, la data per il sopralluogo per il giorno 11.10.2024, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato in prossimità degli immobili in causa, siti in Marano di Napoli al vico I di Corso Umberto I, n. 17; nella data e nell'orario stabilito l'esecutato non era presente, per cui non si poteva procedere ai rilievi del caso. Gli ausiliari provvedevano a lasciare un avviso indicando il 25.10.2024 quale data per il nuovo sopralluogo. Nel corso di tale sopralluogo, svolto nella data fissata, alla presenza dell'esecutato sig. Severino Salvatore e del suo legale, avv. Luigi Tancredi, si è accertato che l'immobile risulta occupato dall'ex moglie dell'esecutato sig.ra Ruocco Anna, identificata compiutamente insieme all'esecutato nel verbale di accesso, in forza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso dal Tribunale di Napoli Nord, non trascritto (vedi allegato).

In tale data si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico, anagrafe e stato civile del comune di Marano di Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli, per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.



RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

a) 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.l.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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.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.l.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione**—sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi —di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, vengono pignorati gli immobili per la "quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del SEVERINO SALVATORE"; infatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 45589 – R.P. 35505 del 22.09.2023), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/1 di proprietà in danno di Severino Salvatore (nato a Marano di Napoli il 20.04.1972).

Relativamente **alla titolarità** dell'esecutato sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che al debitore il cespite è pervenuto, per la **quota di 1/1 in separazione dei beni**, dal sig. Arena Vincenzo in virtù di atto di compravendita del 15.04.2004 (rep. 71529/15732), a rogito del notaio Giancarlo Laurini, trascritto a Napoli 2 il 24.04.2004 ai nn. 20005/14585.

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Marano di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio, vedi allegato) del sig. Severino Salvatore, dal quale si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 25.05.2000, optando per il **regime di separazione dei beni**, con la sig.ra Ruocco Anna, nata a Napoli il 21.08.1975. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord emesso in data 22.11.2018, n. 4750, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Pertanto, alla data di acquisto del cespite occorso nel 2004, l'esecutato era in regime di separazione dei beni, come dallo stesso dichiarato in sede di stipula del suddetto atto di compravendita. Per tale motivo l'immobile è da ritenersi di sua esclusiva proprietà.

Il pignoramento è relativo al seguente cespite: "appartamento ubicato al primo piano, distinto con il numero interno 2, composto da 5 vani catastali, confinante con proprietà Iannone o aventi causa e con cortile condominiale, salvo se altri. Riportato al Catasto Fabbricati del comune di Marano di Napoli al **foglio 15, p.lla 253, sub 101**, vico I Corso Umberto I, n. 17, piano 1 categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita catastale 309,87."

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo non è conforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, come specificato al successivo quesito n.3

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato, si riporta una foto satellitare con indicazione del complesso immobiliare entro cui ricade il cespite e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

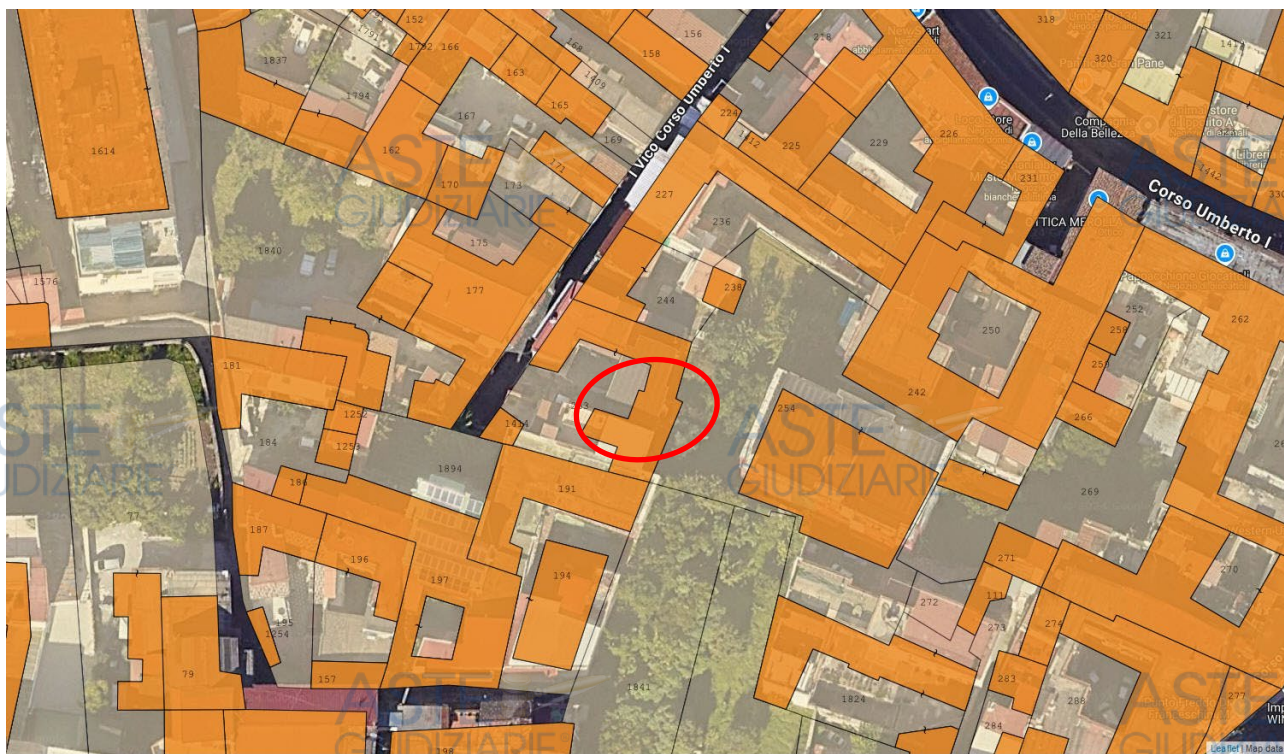


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli immobili in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Altra unità immobiliare foglio 15, p.lla 244
Ovest	Cortile comune e Vico I di Corso Umberto I
Est	Giardino altra proprietà foglio 15, p.lla 254
Sud	Altra unità immobiliare foglio 15, p.lla 191

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento sito in Marano di Napoli (NA), vico I di Corso Umberto I, riportato al C.F. di detto comune al foglio 15, p.lla 253, sub 101, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. euro 309,87.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il cespite pignorato è costituito da un appartamento al piano primo collocato all'interno di un fabbricato a corte sviluppatosi su due livelli fuori terra, con cortile comune, sito in Marano di Napoli (NA), al vico I di Corso Umberto I, n. 17.

Marano di Napoli è un comune italiano di circa 57.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania; posto in parte sulla collina dei Camaldoli fa parte del territorio denominato agro - giuglianese.

Gli immobili sono inseriti in un contesto densamente urbanizzato caratterizzato da edifici per civili abitazioni e da altri fabbricati simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "edifici a corte".

I cespiti si trovano in una zona centrale del comune, ad una distanza di



circa 100m dal centro cittadino, a circa 2.0km dalla SP1 Circumvallazione esterna di Napoli e a circa 8 km dal centro della città di Napoli.

L'edificio di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento presenta n.2 piani fuori terra e ha una struttura mista con muri portanti in tufo e solai in cemento armato, con copertura piana. Il collegamento tra il cortile e il piano primo avviene mediante una scala scoperta in c.a.

Lungo il vico I di Corso Umberto I, al civico 17 si apre un doppio accesso al cortile comune (uno pedonale e l'altro carrabile). Da tale cortile, attraverso una scala scoperta, si accede ad un passetto comune che porta al portoncino di ingresso dell'unità pignorata (vedi foto sotto riportate).



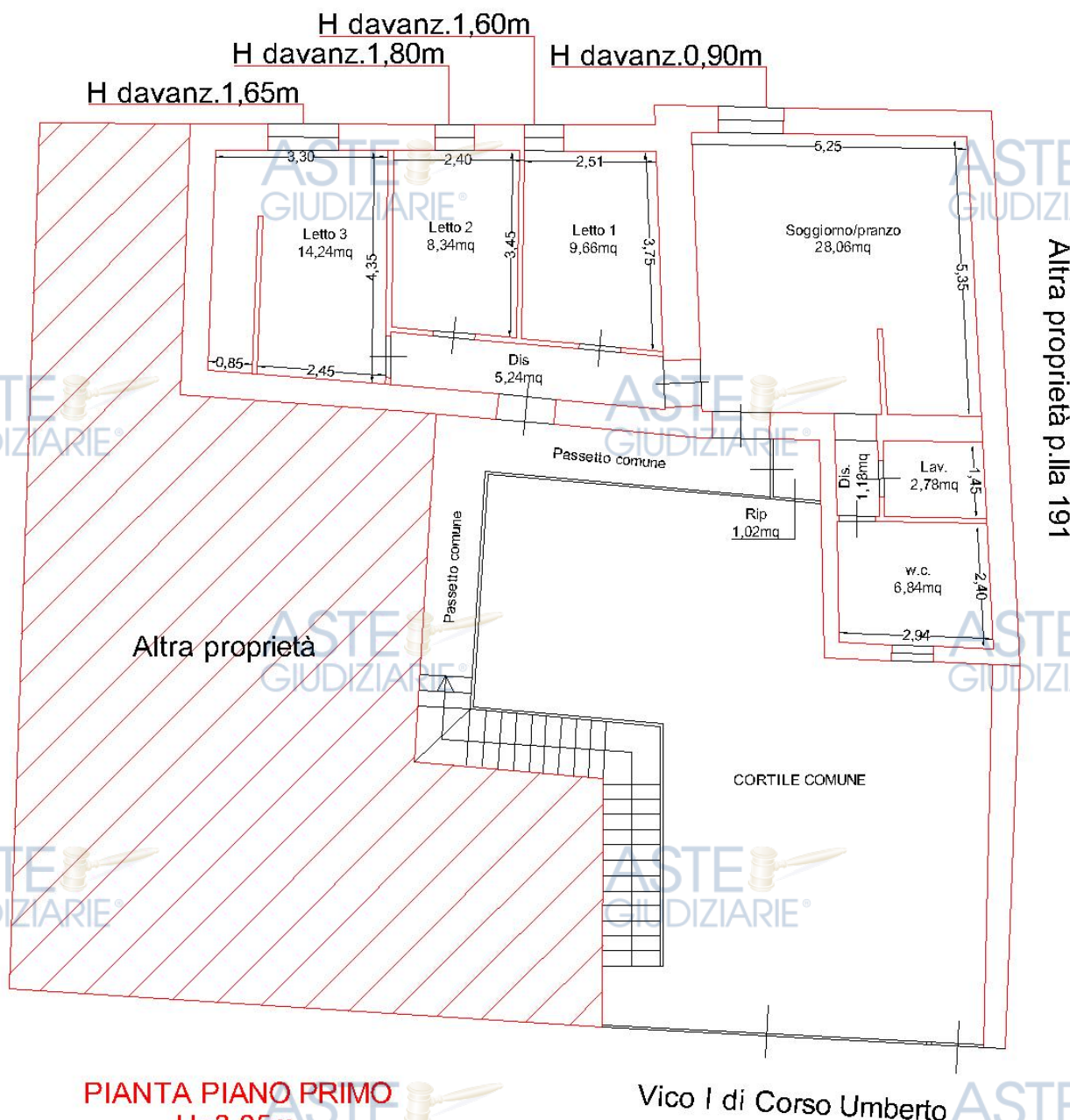
L'appartamento staggito è composto da soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegni, n. 3 camere da letto, un servizio igienico e una lavanderia e si estende su una superficie di circa 77 mq, presentando un'altezza interna netta di 3,05 m. È presente anche un piccolo ripostiglio esterno realizzato sul passetto comune che, pertanto, non sarà incluso nella presente valutazione.

Si rappresenta che sul lastrico solare sovrastante in parte il lotto pignorato, attualmente inaccessibile (secondo quanto dichiarato dai presenti l'accesso sarebbe effettuabile mediante una scala a pioli esterna da collocare, alla bisogna, sul passetto comune), è stata realizzata dallo stesso sig. Severino Salvatore (secondo quanto dichiarato) una struttura in legno aperta sui quattro lati completa di copertura e impermeabilizzazione (tettoia) per la quale, allo stesso debitore, è stata notificata (in data 24.05.2007) l'ingiunzione di demolizione n.19/07 del 10.05.2007 emessa dal comune di Marano di Napoli. Successivamente, con verbale di accertamento di inottemperanza n.19/08, datato 13.08.2028, veniva accertata la mancata demolizione delle opere abusive e, pertanto, nell'ambito di detto verbale si attestava che il lastrico solare sarebbe stato acquisito al patrimonio comunale. A tale provvedimento il sig. Severino Salvatore si opponeva proponendo ricorso presso il TAR Campania –Napoli-Sez II – R.G. 4576/07, di cui non si conoscono gli esiti, atteso che né l'UTC né lo stesso debitore sono stati in grado di fornire alcuna indicazione in merito.

Tuttavia, si precisa che il suddetto lastrico solare non ha un identificativo catastale autonomo e, nell'ambito degli atti di proprietà in capo all'esecutato e ai suoi danti causa (vedi atti di compravendita allegati del 2004 e del 1996) non c'è alcun riferimento in merito alla eventuale

proprietà esclusiva del lastrico; pertanto, atteso che nel fabbricato a corte ed in particolare al piano terra sono presenti cespiti di terzi, non oggetto di pignoramento, a parere della scrivente detto lastrico deve ritenersi facente parte delle proprietà comuni di cui all'art. 1117 del c.c. che, come noto, recita: “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate”. Per quanto sopra riportato, il lastrico solare non verrà descritto e verrà escluso dalla presente stima, ricadendo, di fatto, nelle dotazioni condominiali del cespite e non costituendo una proprietà esclusiva del debitore.

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



L'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione di alcune infiltrazioni provenienti dal lastrico solare presenti nelle stanze da letto ed è dotata degli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione. È presente un impianto di riscaldamento con una caldaia murale alimentata a gas metano, posizionata nel ripostiglio esterno, alla quale sono collegati dei radiatori in alluminio disposti nei vari ambienti della casa; è inoltre presente un

condizionatore posizionato nel disimpegno. Le porte interne sono in legno con inserto in vetro di sufficiente fattura, mentre la porta esterna di accesso è blindata. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con persiane esterne in ferro con funzione antintrusione.

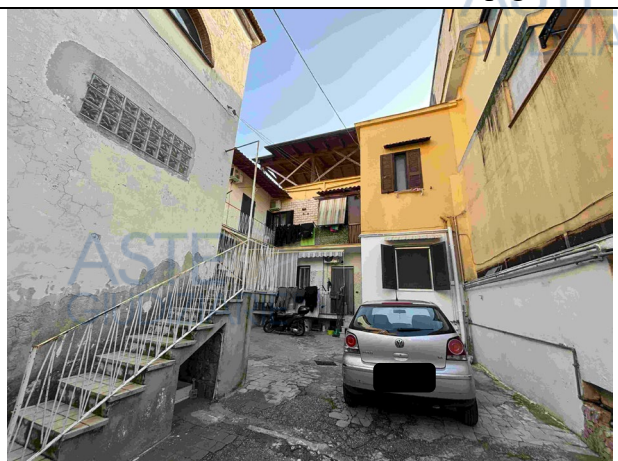
Con riferimento a dotazioni condominiali e pertinenze, si rappresenta che, in merito a queste ultime, il lotto pignorato non ne è dotato, come desumibile dall'atto di provenienza e dalla planimetria catastale.

In merito alle dotazioni condominiali, l'atto di compravendita del 2004 del cespite così recita: *“il trasferimento si effettua nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato. Sono segnatamente compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano dall'art. 117c.c. ed in particolare al cortile comune. Il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte alienante ed alla stessa pervenuto in virtù del succitato titolo di provenienza, che l'altra parte costituita dichiara di ben conoscere.”* Il cortile comune si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con pavimentazione in parte realizzata in asfalto ed in parte con piastrelle di cemento, in più punti danneggiate; anche la scala comune di accesso presenta mediocri/sufficienti condizioni di manutenzione con diffusi scrostamenti degli intonaci laterali e parziale ossidazione della ringhiera metallica.

Si riportano alcune foto significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Vista esterna da vico I di Corso Umberto I



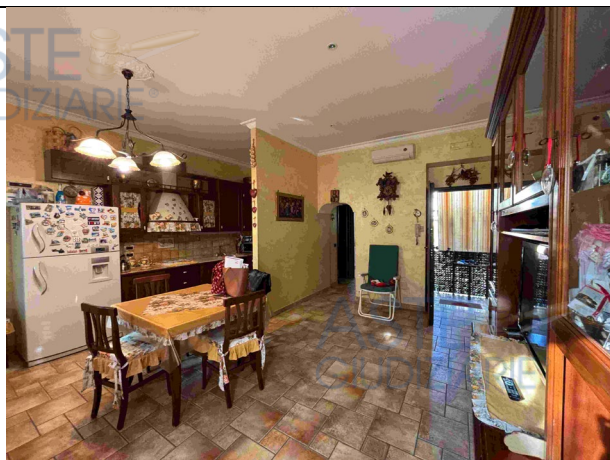
Vista cortile e scala comune



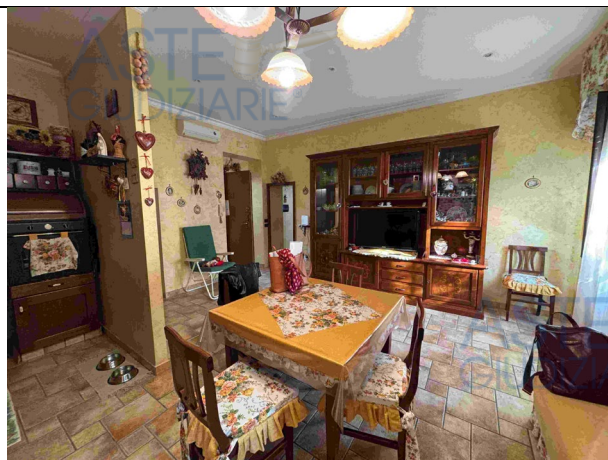
Vista esterna dal cortile dell'appartamento



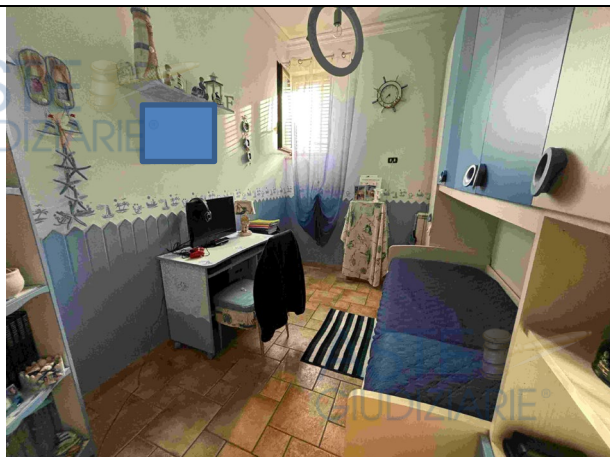
Vista esterna dal passetto dell'appartamento



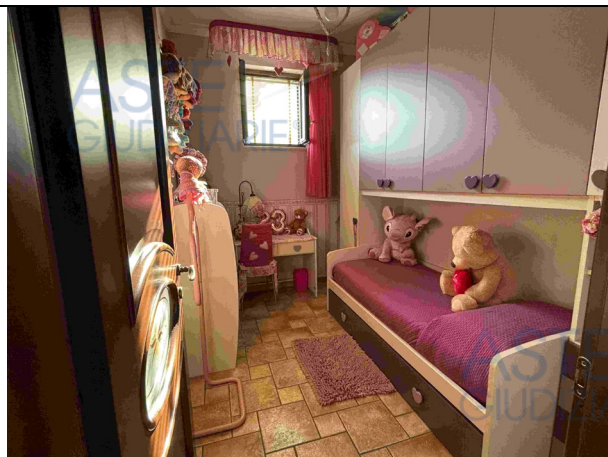
Vista interna Soggiorno/pranzo



Vista interna Soggiorno/pranzo

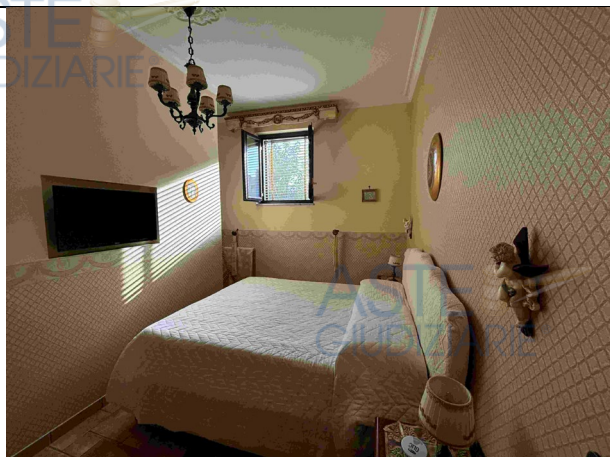


Vista interna Letto 1



Vista interna Letto 2

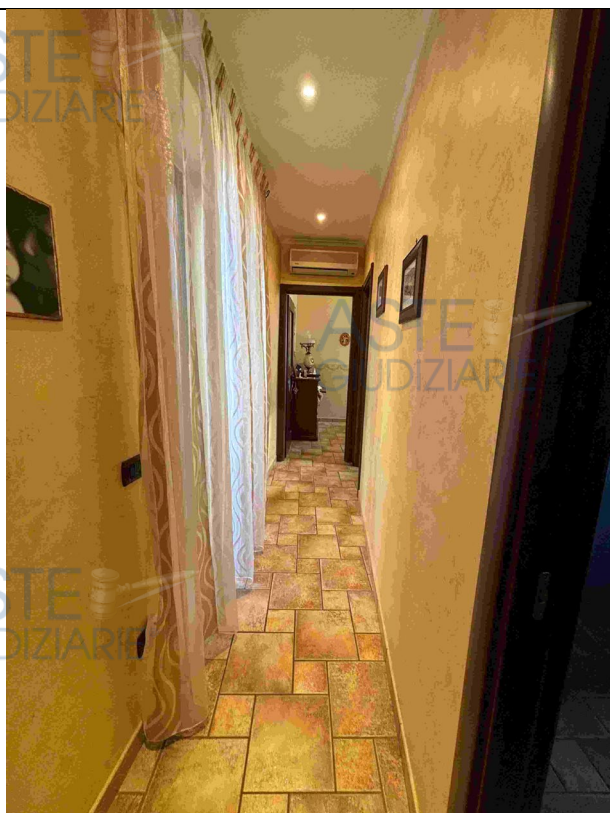




Vista interna Letto 3



Servizio igienico



Vista interna disimpegno



*Vista interna botola con accesso a
controsoffittatura del disimpegno*

I cespiti sono adibiti a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/2.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

<i>Piano di riferimento</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie (mq)*</i>	<i>Altezza utile (cm)</i>
APPARTAMENTO			
Primo	Soggiorno/pranzo	28,06	305
Primo	Disimpegno	5,51	270
Primo	Letto 1	9,66	305
Primo	Letto 2	8,34	305
Primo	Letto 3	14,24	305
Primo	Disimpegno	1,18	305
Primo	Lavanderia	2,78	305
Primo	w.c.	6,84	305
TOTALE		76,61 Mq	

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione E-O.

L'appartamento presenta una pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato in sufficienti condizioni di conservazione. Le tinteggiature sono del tipo civile in sufficienti condizioni di conservazione.

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (all. n°2-3).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non risulta dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), richiesto dalla normativa i cui costi di redazione possono stimarsi in circa € 500,00.

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Marano di Napoli (NA)**, vicolo Umberto I, piano 1, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento riportato al C.F. del comune di Marano di Napoli al **foglio 15, p.lla 253, sub 101**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, R.C. euro 309,87

e risultano catastalmente intestati a:

- ✓ **SEVERINO Salvatore**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/04/1972, SVRSVT72D20E906B, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate reperite dalla sottoscritta e le relative planimetrie catastali.

Dalle visure storiche sugli immobili, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali:

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1996 all'attualità:**
 - o appartamento riportato al C.F. del comune di Marano di Napoli al **foglio 15, p.lla 253, sub 101**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, R.C. euro 309,87;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 07/04/1998 VERIFICATA E CLASSATA P.F. 1998/99 (n. 3568.2/1996);
 - VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 08/03/1996 FUS E AMP (n. 3568.1/1996).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 15/04/2004**
 - o **SEVERINO Salvatore**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/04/1972, SVRSVT72D20E906B, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale LAURINI GIANCARLO Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 71529 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14585.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 26/04/2004

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E906 - Foglio 15 - Particella 253

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 15 Particella 253 Subalterno 7; Foglio 15 Particella 253 Subalterno 8.

Dalla storia catastale sin qui riportata, si evince che l'attuale subalterno 101 pignorato è scaturito dalla fusione catastale dei subalterni 7 ed 8 avvenuta nel 1996. La sottoscritta ha reperito le allegate visure storiche catastali dei predetti subalterni 7 ed 8, che risultano già presenti all'impianto meccanografico catastale, atteso che trattasi di un edificio di remota costruzione.

Storia catastale dei subalterni 7 ed 8

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**
 - o unità immobiliari riportate al C.F. del comune di Marano di Napoli al **foglio 15, p.lla 253, subb 7 e 8**, cat. A/5, consistenza 2 vani ed 1 vano;
 - VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 08/03/1996 FUS E AMP (n. 3568.1/1996);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 19/06/1996**

- **ARENA Vincenzo**, nato a NAPOLI (NA) il 04/06/1966, RNAVCN66H04F839A, Proprieta' 1000/1000 fino al 15/04/2004
 - Atto del 19/06/1996 Pubblico ufficiale NOT. S. SICA Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 96573 - COMPRAVENDITA Voltura n. 30582.1/1996 in atti dal 18/02/1997

- **Situazione degli intestati dal 02/03/1996**

- **ESPOSITO Castrese**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/08/1953, SPSCCTR53M20E906T, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996;
- **ESPOSITO Luigi**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 02/06/1941, SPSLGU41H02E906B, Proprieta' 334/1000 fino al 19/06/1996;
- **ESPOSITO Maria**, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 23/04/1947, SPSMRA47D63E906F, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996
 - VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 08/03/1996 FUS E AMP (n. 3568.1/1996)

- **Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)**

- **ESPOSITO Castrese**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/08/1953, SPSCCTR53M20E906T, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996;
- **ESPOSITO Luigi**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 02/06/1941, SPSLGU41H02E906B, Proprieta' 334/1000 fino al 19/06/1996;
- **ESPOSITO Maria**, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 23/04/1947, SPSMRA47D63E906F, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/1982 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 189 n. 183 registrato in data 04/08/1982 - Voltura n. 17434/1982 in atti dal 07/08/1987

- **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

- **D'ALTERIO Concetta**, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 17/04/1920, DLTCCT20D57E906C, Usufrutto 1/6 fino al 17/01/1982;
- **D'ALTERIO Concetta**, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 17/04/1920, DLTCCT20D57E906C, Proprieta' 500/1000 fino al 17/01/1982;
- **ESPOSITO Castrese** nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/08/1953, Proprieta' 166/1000 fino al 17/01/1982;
- **ESPOSITO Luigi**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 02/06/1941, SPSLGU41H02E906B, Proprieta' 167/1000 fino al 17/01/1982;
- **ESPOSITO Maria**, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 23/04/1947, SPSMRA47D63E906F, Proprieta' 167/1000 fino al 17/01/1982
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si precisa che l'immobile è stato realizzato sul terreno riportato al CT di Marano di Napoli al **Foglio 15, Particella 253**, di cui la sottoscritta ha reperito l'allegata visura storica catastale.

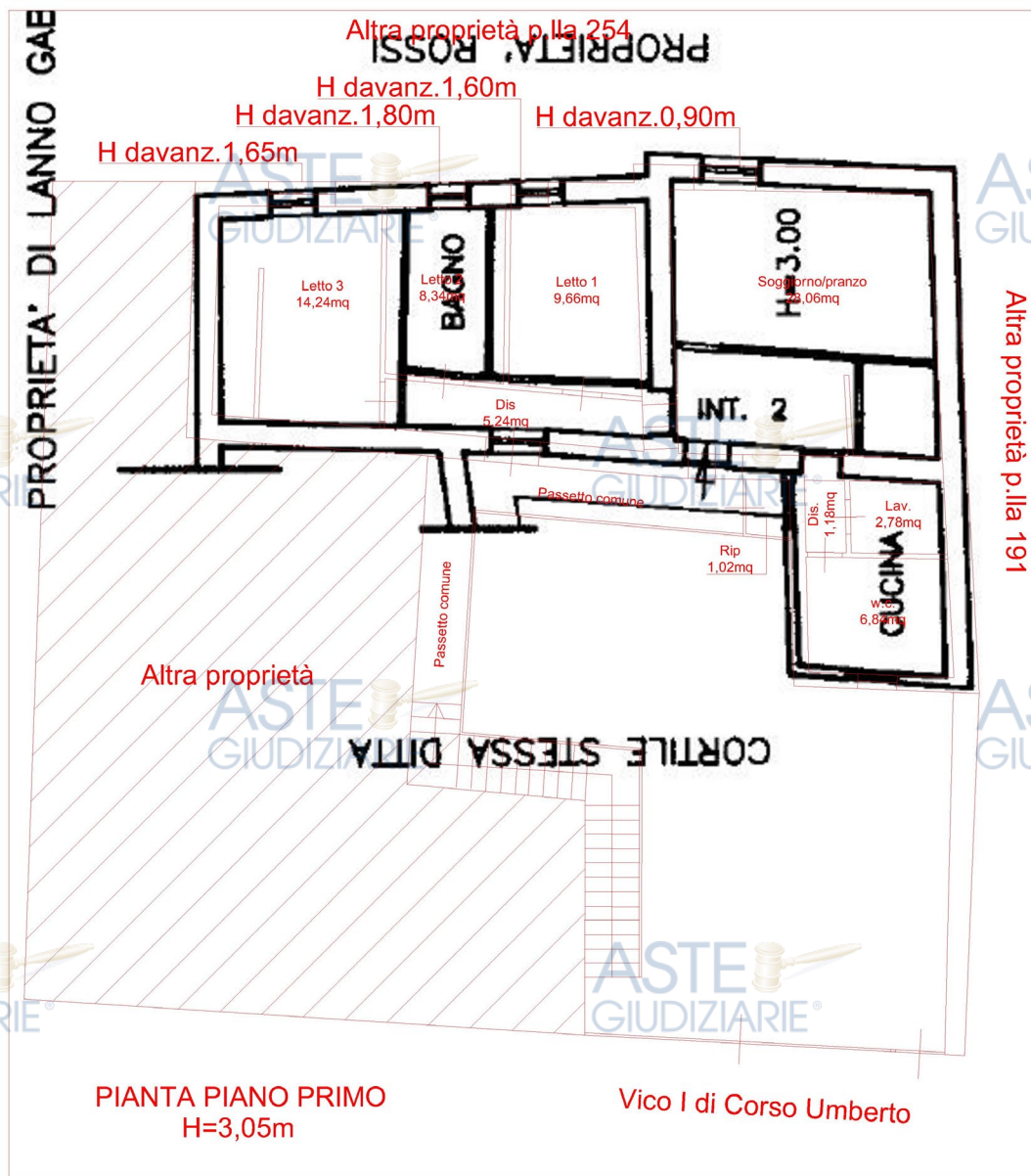
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

	<i>Atto di pignoramento (nonché relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione	Marano di Napoli	Marano di Napoli	Marano di Napoli
Località	Vico I Corso Umberto I, n. 17 (già n. 13)	Vico I Corso Umberto I, n. 17 (già n. 13)	Vicolo Umberto I
Partita	---	---	---
Foglio n°	15	15	15
Particella n°	253	253	253
Sub n°	101	101	101
Zona censuaria	---	---	---
Categoria	A/2	A/2	A/2
Classe	4	4	4
Consistenza in vani	5	5	5
Rendita (in euro)	309,87	309,87	309,87

* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 24.04.2004 al n. 14585)*

Dall'esame delle tabelle precedenti si evince che non esiste alcuna incongruenza formale tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, rispetto a quelli del titolo di acquisto e a quelli attuali.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, salvo che per una diversa disposizione degli spazi interni soprattutto nella zona ovest (indicata come "cucina" nella planimetria catastale).



Al fine di regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale, sarebbe necessario presentare un DOCFA per diversa disposizione degli spazi interni, i cui costi complessivi possono stimarsi in circa 1000,00 euro, comprensivi di oneri e spese tecniche.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

Si riporta nel seguito un **prospetto sintetico** dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Marano di Napoli (NA), Vico I di Corso Umberto I, n. 17; è composto da soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegni, n. 3 camere da letto, un servizio igienico e una lavanderia per una superficie di circa 77 mq; confina con altra unità immobiliare riportata al foglio 15, p.lla 244 a nord, con cortile comune e Vico I di Corso Umberto I ad ovest, con giardino di altra proprietà riportata al foglio 15, p.lla 254 ad est e con altra unità immobiliare riportata al foglio 15, p.lla 191 a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 253, sub 101**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, R.C. euro 309,87. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni; il lotto è stato verosimilmente realizzato prima del 1942 ed esiste una D.I.A. prot. n.12333 del 05.06.2007 per lavori di ristrutturazione che risulta decaduta; lo stato dei luoghi è stato confrontato con le ultime planimetrie catastali in atti e presenta una diversa distribuzione degli spazi interni che si ritiene sanabile ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 73.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che il primo atto presente è un atto *inter vivos* a carattere traslativo consistente in un atto di compravendita del cespite a favore dell'esecutato da altro soggetto, stipulato nel 2004.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 24.04.2004 al n. 14585)

Con atto notarile di compravendita a rogito del dott. Laurini Giancarlo, notaio in Marano di Napoli, del 15.04.2004, l'esecutato sig. **Salvatore Severino**, nato a Marano di Napoli il 20.04.1972, in regime di separazione dei beni, acquista il cespite pignorato dal sig. **Vincenzo Arena**, nato a Napoli il 04.06.1966. Nell'ambito di tale atto (vedi allegato), *"Il signor Arena Vincenzo vende al signor Severino Salvatore la piena proprietà del seguente cespite facente del fabbricato in Marano di Napoli al vico I Corso Umberto I, n. 17 (già 13) e precisamente: appartamento al piano primo, distinto con numero interno due, composto di tre vani ed accessori, [...] riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune in ditta Arena Vincenzo, foglio 15, particella 253, sub 101 [...], cat. A/2, cl. 4, vani 5, rendita catastale euro 309,87. Il trasferimento si effettua nello stato di fatto di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù e comunione, nulla escluso od eccettuato."*

Corrispondenza catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1996 all'attualità:
 - o appartamento riportato al C.F. del comune di Marano di Napoli al foglio 15, p.lla 253, sub 101, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, R.C. euro 309,87;
 - *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;*
 - *VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 07/04/1998 VERIFICATA E CLASSATA P.F. 1998/99 (n. 3568.2/1996);*
 - *VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 08/03/1996 FUS E AMP (n. 3568.1/1996).*

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E906 - Foglio 15 - Particella 253

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 15/04/2004

- SEVERINO Salvatore, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/04/1972, SVRSVT72D20E906B, proprietaria' 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - Atto del 15/04/2004 Pubblico ufficiale LAURINI GIANCARLO Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 71529 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14585.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 26/04/2004

II. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 16.06.1996 al n. 15699)

Al sig. **Vincenzo Arena**, nato a Napoli il 04.06.1966, il bene è pervenuto per atto di compravendita a rogito del dott. Salvatore Sica, notaio in Marano di Napoli, del 19.06.1996, da potere dei sigg. **Esposito Castrese**, nato a Marano Di Napoli (Na) il 20/08/1953, **Esposito Luigi**, nato a Marano Di Napoli (Na) il 02/06/1941 ed **Esposito Maria**, nata a Marano Di Napoli (Na) il 23/04/1947, per 1/3 ciascuno della piena proprietà. Come desumibile da detto atto (vedi allegato), *“I costituiti signori Esposito Luigi, Castrese e Maria, liberamente e senza riserva alcuna e con ogni garanzia di fatto e di diritto, ciascuno per i diritti vantati e solidalmente per l'intero, vendono, cedono e trasferiscono in favore dell'altro costituito signor Vincenzo Arena, che in buona fede accetta farne l'acquisto, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Marano di Napoli al vico I Corso Umberto I n. 17 (già 13) – appartamento al primo piano [...] nel NCEU giusta denuncia di variazione per fusione n. 3568 del 02 marzo 1996, coi seguenti dati: partita 1007177, foglio 15 mappale 253 sub 101, vicolo I Corso Umberto n. 13, p. 1°. La vendita è fatta una a tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze e pertinenze, accessioni ed annessioni, servitù attive e passive legalmente costituite, comunioni, con particolare riferimento al diritto di comunione pro quota alle parti condominiali dell'edificio, presunte tali a norma dello art. 1117 c.c. ed in particolare al cortile;”*

Corrispondenza catastale

Situazione dell'unità immobiliare:

Immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 15 Particella 253 Subalterno 7; Foglio 15 Particella 253 Subalterno 8.

Dalla storia catastale sin qui riportata, si evince che l'attuale subalterno 101 pignorato è scaturito dalla fusione catastale dei subalterni 7 ed 8 avvenuta nel 1996. La sottoscritta ha reperito le allegate visure storiche catastali dei predetti subalterni che risultano già presenti all'impianto meccanografico catastale, atteso che trattasi di un edificio di remota costruzione.

Storia catastale dei subalterni 7 ed 8

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico
 - unità immobiliari riportate al C.F. del comune di Marano di Napoli al foglio 15, p.lla 253, subb 7 e 8, cat. A/5, consistenza 2 vani ed 1 vano;
 - VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 08/03/1996 FUS E AMP (n. 3568.1/1996);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 19/06/1996
 - ARENA Vincenzo, nato a NAPOLI (NA) il 04/06/1966, RNAVCN66H04F839A, Proprietaria' 1000/1000 fino al 15/04/2004

- *Atto del 19/06/1996 Pubblico ufficiale NOT. S. SICA Sede MARANO DI NAPOLI (NA) Repertorio n. 96573 - COMPRAVENDITA Voltura n. 30582.1/1996 in atti dal 18/02/1997*

- *Situazione degli intestati dal 02/03/1996*
 - *ESPOSITO Castrese, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/08/1953, SPSCSTR53M20E906T, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996;*
 - *ESPOSITO Luigi, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 02/06/1941, SPSLGU41H02E906B, Proprieta' 334/1000 fino al 19/06/1996;*
 - *ESPOSITO Maria, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 23/04/1947, SPSMRA47D63E906F, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996*
 - *VARIAZIONE del 02/03/1996 in atti dal 08/03/1996 FUS E AMP (n. 3568.1/1996)*
- *Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/01/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)*
 - *ESPOSITO Castrese, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/08/1953, SPSCSTR53M20E906T, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996;*
 - *ESPOSITO Luigi, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 02/06/1941, SPSLGU41H02E906B, Proprieta' 334/1000 fino al 19/06/1996;*
 - *ESPOSITO Maria, nata a MARANO DI NAPOLI (NA) il 23/04/1947, SPSMRA47D63E906F, Proprieta' 333/1000 fino al 19/06/1996*
 - *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/01/1982 - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 189 n. 183 registrato in data 04/08/1982 - Voltura n. 17434/1982 in atti dal 07/08/1987*

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Marano di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) del sig. Severino Salvatore, dal quale si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 25.05.2000, optando per **il regime di separazione dei beni**, con la sig.ra Ruocco Anna, nata a Napoli il 21.08.1975. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord emesso in data 22.11.2018, n. 4750, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Pertanto, alla data di acquisto del cespite occorso nel 2004, l'esecutato era in regime di separazione dei beni, come dallo stesso dichiarato in sede di stipula del suddetto atto di compravendita. Per tale motivo l'immobile è da ritenersi di sua esclusiva proprietà.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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**, indicando:

- **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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 L.U. (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

-nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

- ☐ il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- ☐ lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc);
- ☐ i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- ☐ la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Marano di Napoli (NA), è emerso che il fabbricato nel quale ricade il cespite pignorato è di antica edificazione, facendo parte, lo stesso, del nucleo storico del comune, verosimilmente realizzato intorno agli anni 20-30 del secolo scorso; a suffragare tale ipotesi, si rappresenta che nell'atto per notaio Sica del 1996 (vedi allegato) è riportato che: *“ai signori Esposito Ciro e Concetta D'Alterio [fra i danti causa dell'esecutato, ndr], il fabbricato, del quale il cespite oggetto del presente atto fa parte, era pervenuto con atto per notar Amedeo Sica del 25 ottobre 1948, trascritto a Napoli il 10 novembre successivo al n. 18556”*. Ciò a significare che il bene *de quo* era stato già oggetto di compravendita nel 1948 e, quindi, sicuramente era stato realizzato in epoca antecedente a tale data.

In ogni caso, l'unico titolo edilizio rinvenuto dall'ufficio tecnico è costituito da una D.I.A. presentata con istanza prot. n.12333 del 05.06.2007 per *“lavori di manutenzione straordinaria di immobile destinato a civile abitazione”*. Per detta istanza l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica, con nota prot. n. 1482 del 19.06.2007, richiedeva la seguente documentazione integrativa:

- *“Estratto di mappa con data non anteriore a mesi 6;*

- *Visure catastali storiche;*
- *Diritti di segreteria DIA €150,00;*
- *Dichiarazione epoca di costruzione per gli edifici ricadenti nel centro abitato;”*

Tale documentazione integrativa, secondo quanto attestato dall’UTC, non è stata mai prodotta e integrata e, pertanto, la DIA risulta, al momento, decaduta e archiviata.

Pertanto, in mancanza di altri riferimenti, si è ritenuto di poter accertare lo stato “legittimo” degli immobili in riferimento al primo accatastamento disponibile in atti, come anche sancito dal comma 1 bis dell’art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, che recita: “...omissis...**Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto** ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia non siano disponibili la copia o gli estremi...omissis”.

Di conseguenza, la scrivente ha confrontato la planimetria dello stato di fatto accertato in sede di sopralluogo con le planimetrie catastali disponibili, risalenti al 1996.

Si segnala, inoltre, che le tre finestre delle camere da letto e la finestra del soggiorno/pranzo (poste sul lato est) affacciano direttamente su un cortile di altra proprietà e, di fatto, costituiscono delle “vedute” in contrasto con quanto disposto dall’art. 905 del c.c. che recita *“Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.”* Non risulta trascritto, né è presente agli atti alcun riferimento a tale diritto di veduta, né tantomeno si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso. Inoltre, le quattro finestre presenti non possono essere in nessun caso intese come luci o lumi ingredienti, in quanto presentano tutte un’altezza, tra il pavimento e la soglia del davanzale, inferiore a 2,0m che risulta la misura minima consentita dal comma 2 dell’art. 901 del c.c. Tanto si rappresenta per completezza di trattazione, fermo restando che non è neanche nota l’epoca di realizzazione di dette vedute, ovvero se le stesse fossero già presenti all’atto dell’edificazione del cespite o realizzate in epoca successiva.

Per completezza di trattazione e, come già precedentemente riportato, si rappresenta che sul lastrico solare sovrastante in parte il lotto pignorato, attualmente inaccessibile, è stata realizzata dallo stesso sig. Severino Salvatore (secondo quanto dichiarato) una struttura in legno aperta sui quattro lati completa di copertura e impermeabilizzazione (tettoia) per la quale, allo stesso debitore, è stata notificata (in data 24.05.2007) l’ingiunzione di demolizione n.19/07 del 10.05.2007 emessa dal comune di Marano di Napoli. Successivamente, con verbale di accertamento di inottemperanza n.19/08, datato 13.08.2028, veniva accertata la mancata demolizione delle opere abusive e, pertanto, nell’ambito di detto verbale si attestava che il lastrico solare sarebbe stato acquisito al patrimonio comunale. A tale provvedimento il sig. Severino Salvatore si opponeva proponendo ricorso presso il TAR Campania –Napoli-Sez II – R.G. 4576/07, di cui non si conoscono gli esiti, atteso che né il debitore né l’UTC sono stati in grado di fornire alcuna indicazione in merito.

Tuttavia, si precisa che il suddetto lastrico solare non ha un identificativo catastale autonomo e nell’ambito degli atti di proprietà in capo all’esecutato e ai suoi danti causa (vedi atti di compravendita del 2004 e del 1996 allegati) non c’è alcun riferimento in merito alla eventuale proprietà esclusiva del lastrico; pertanto, atteso che nel fabbricato a corte ed in particolare al piano terra sono presenti cespiti di terzi, non oggetto di pignoramento, a parere della scrivente detto lastrico deve ritenersi facente parte delle proprietà comuni di cui all’art. 1117 del c.c. che recita: *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell’edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell’edificio necessarie all’uso comune, come il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate”*. Per quanto sopra riportato, il lastrico solare non verrà descritto e verrà escluso dalla stima, ricadendo, di fatto, nelle dotazioni condominiali del cespite e non costituendo una proprietà esclusiva del debitore.

Come richiesto nell'ambito del presente quesito, la sottoscritta, dalle informazioni reperite presso l'UTC, ha desunto che il fabbricato entro cui è ricompreso il cespite pignorato ricade all'interno della Zona "B2 - *Zone omogenee saturate*" del vigente strumento urbanistico.

Sebbene richiesti, l'UTC non ha fornito informazioni circa l'eventuale presenza della dichiarazione di agibilità.

Inoltre, dalle informazioni fornite dall'UTC, il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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

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

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

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

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

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

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

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

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giuseppina Vernotti, come dettagliatamente riportato nel verbale di accesso (vedi allegato), è emerso che i cespiti pignorati risultano al momento occupati dalla sig. Ruocco Anna (Napoli, 21.08.1975), ex moglie dell'esecutato, in forza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso dal Tribunale di Napoli Nord (decreto di omologa n. cron. 1280/2018 del 28.12.2018, R.G. n. 4750/2018, vedi allegato); in particolare, nell'ambito di detto provvedimento, gli ex coniugi **"CHIEDONO [...] dichiarare la loro separazione per mutuo consenso, alle seguenti condizioni:[...]"**

2) in relazione all'affidamento dei figli minori i coniugi intendono adottare la formula dell'affidamento condiviso; i figli vivranno con la madre con la quale continueranno ad occupare l'abitazione coniugale con arredi e suppellettili".

La sig. Ruocco occupa l'immobile congiuntamente ai due figli maggiorenni, come riportato nel predetto verbale. Si precisa che, come già riportato, detto provvedimento **non risulta trascritto nei registri immobiliari** e non riporta neanche i dati catastali del cespite oggetto di pignoramento.

Tanto si rappresenta a codesto spettabile G.E. circa la valutazione della eventuale opponibilità della predetta assegnazione della casa coniugale rispetto alla presente procedura esecutiva.

La sottoscritta ha, come richiesto, reperito il certificato di residenza storico della suddetta occupante (vedi allegato), da cui si desume che la stessa è residente nel comune di Marano di Napoli (NA), al vico I di corso Umberto I, n. 17 dal 24.07.2008.

Al fine di stimare il valore di mercato del canone di locazione più vicino a quello corrente di mercato, la sottoscritta ha svolto ricerche nell'ambito del mercato immobiliare della zona e si è riferita, al contempo, ai valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), che di seguito si riportano per completezza di trattazione:

A Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO, CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

Nel caso in esame, alla luce dello stato manutentivo del cespite, nonché del contesto in cui è inserito lo stesso, si ritiene congruo assumere un valore locativo pari a 4,50 €/mq per mese; assumendo che la superficie commerciale da considerare, ai sensi della norma UNI 10750:2005, è stata stimata, come di seguito riportato.

Piano di riferimento	Locale	Superficie (mq)*	Coefficiente di equiparazione	Totale (mq)
I	Appartamento	76,61	1	76,61

* le superfici sono nette.

Nel caso in parola, si perviene alla stima di un valore del canone di locazione pari a circa euro 350,00 mensili ($76,61 \times 4,50 \text{ €/mq}$).

Qualora il G.E. dovesse ritenere che il provvedimento di assegnazione non sia opponibile alla procedura, si ricadrebbe nel caso di occupazione *sine titolo* e, pertanto, occorre determinare l'indennità di occupazione del bene. A tal fine, al valore di mercato del canone di locazione (come sopra determinato), si rende necessario applicare una decurtazione fra il 10% e 20% (nel nostro caso si ritiene di poter applicare il 15%), ai fini dell'individuazione della relativa indennità di occupazione, 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 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.

Pertanto, l'indennità di occupazione eventualmente da versare da parte dell'occupante può ritenersi stimabile in circa **300,00 euro mensili**.

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:

SEZ. 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.

SEZ. 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).

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

- ✓ **ISCRIZIONE del 05/09/1996 - Registro Particolare 3325 Registro Generale 25038**
Pubblico ufficiale CARLO IACCARINO Repertorio 240016 del 04/09/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

L'iscrizione (vedi nota di trascrizione allegata) è relativa ad una ipoteca accesa dal dante causa dell'esecutato a favore del Credito Italiano s.p.a. e risulta citata anche nell'atto di compravendita del cespite (pag. 3), in cui è riportato che "tali iscrizioni non sono più pregiudizievoli in quanto sono state anticipatamente estinte le passività e ne è in corso la cancellazione". Tale cancellazione non risulta presente nella visura ipocatastale (vedi allegato), sebbene siano trascorsi più di venti anni da detta iscrizione e non risulti alcuna rinnovazione della stessa.

- ✓ **ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 7135 Registro Generale 38115**
Pubblico ufficiale VOSA VITTORIO Repertorio 31648/17037 del 30/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

La iscrizione di cui sopra costituisce il titolo esecutivo nella presente procedura esecutiva

- ✓ **TRASCRIZIONE del 22/09/2023 - Registro Particolare 35505 Registro Generale 45589**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7740/2023 del 26/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La trascrizione di cui sopra ha dato origine alla presente procedura esecutiva

Si evidenzia che non sono presenti domande giudiziali, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto. Si segnala, come già riportato, che è presente un provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale (decreto di omologa della separazione dei coniugi) che, però, non risulta trascritto nei registri immobiliari.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare a cura e spese della procedura si rappresenta che sono presenti difformità catastali regolarizzabili con un costo di €1.000,00 e difformità urbanistiche regolarizzabili con un costo stimato di circa € 5.000,00. Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- ✓ **ISCRIZIONE del 04/08/2010 - Registro Particolare 7135 Registro Generale 38115**
Pubblico ufficiale VOSA VITTORIO Repertorio 31648/17037 del 30/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ✓ **TRASCRIZIONE del 22/09/2023 - Registro Particolare 35505 Registro Generale 45589**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 7740/2023 del 26/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Marano di Napoli è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Marano di Napoli e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, da cui è emerso che il terreno di sedime del fabbricato entro cui ricadono i cespiti pignorati non è gravato da censi, livelli o usi civici.

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

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

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

Dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si è potuto accertare che non risulta costituito alcun condominio per il cespite staggito, così come dichiarato anche dagli occupanti dell'immobile. Le spese di manutenzione delle parti comuni sono forfetariamente divise fra gli occupanti delle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato a corte entro cui è ricompreso il bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare, ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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 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.

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si

basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 16-01-2025 • 20:09:42

STIMA IMMOBILE ID 190 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI I < < 190° di 190/190 > > I ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 190 1	Appartamento in vico I di corso Umberto I - Marano di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)	
DUPLICA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 16-01-2025 17-01-2025	Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima dicembre 2024	
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Proprietà	Valore di mercato della proprietà EUR	
LISTA STIME IMMOBILI	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	86.590	

Residenziale 15 253 101 A/2

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

↓

Tipo immobile Legame con indirizzo
Appartamento in Escludi

Indirizzo
vico I di corso Umberto I

Cap Comune
Marano di Napoli

Provincia
Napoli Escludi

Regione
Campania Escludi

Nazione

Scala Piano Interno
1 Escludi

Zona di riferimento

Latitudine Longitudine

RICAVA COORDINATE TROVA COORDINATE

75 Usa

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 16-01-2025 • 20:09:42

STIMA IMMOBILE ID 190 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI I < < 190° di 190/190 > > I ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOICA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

CONSULTAZIONE RENDITE

CALCOLO VALORE CATASTALE

STAMPA DATI CATASTALI

ID Riferimento

190 1

Creazione Modifica

16-01-2025 17-01-2025

Appartamento in vico I di corso Umberto I - Marano di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia Riferimento

Data redazione perizia Data di stima

dicembre 2024

Proprietà

Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria

Residenziale 15 253 101 A/2

Valore di mercato della proprietà EUR

86.590

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

DATI IDENTIFICATIVI

Tipo unità Provincia Comune amministrativo

Napoli Marano di Napoli

Sezione Foglio Particella Subalterno

15 253 101

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale

A/2 4 5 vani € 309,87

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità Classe Superficie ha a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario

DATI

Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune

Foglio Particella Denominatore Tipo particella

15 253

Intestatari

Annotazioni

GENERALE

75 Usa <

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 16-01-2025 • 20:09:42

STIMA IMMOBILE ID 190 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 190° di 190/190 > >I ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALE

ID 190 Riferimento 1

Creazione 16-01-2025 Modifica 17-01-2025

Appartamento in vico I di corso Umberto I - Marano di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima dicembre 2024

Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 15 Particella 253 Subalterno 101 Categoria A/2 Valore di mercato della proprietà EUR 86.590

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Modalità di rilevamento delle misure Criterio di calcolo adottato Uni 10750:2005

UNI 10750:2005	DPR 138/98	Personale	Netta per locazione	Terreni
Superficie mq	Descrizione			
Superficie al 100%	76.61	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.		
Superficie al 60%		Garage, sottotetti, cantinole, depositi		
Superficie al 50%		Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti.		
Superficie al 35%		Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.		
Superficie al 15%		Giardini-cortili di appartamenti.		
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini. Lastrici solari		
Sup. al		Porzione di appartamento allo stato grezzo		
Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq				76.61
CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO				
Arrotondamento unità				Superficie commerciale netta mq
				Superficie commerciale mq
				77,00

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 16-01-2025 • 20:09:42

STIMA IMMOBILE ID 190 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 190° di 190/190 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE

190 1

Creazione 16-01-2025 Modifica 17-01-2025

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

GENERALE

ID Riferimento

190 1

Creazione 16-01-2025 Modifica 17-01-2025

Appartamento in vico I di corso Umberto I - Marano di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)

Perizia Riferimento

+

Proprietà

Destinazione Residenziale

Foglio 15

Particella 253

Subalterno 101

Categoria A/2

Valore di mercato della proprietà EUR 86.590

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Anno di costruzione o ristrutturazione 2020

Manutenzione: immobile

Riscaldamento

Efficienza energetica

Locazione

Stabile

Parcheggio

Trasporti

Traffico

Zona

Produttività

Altro

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,80325

STAMPA COEFFICIENTI

Piano con ascensore

Piano senza ascensore

Orientamento

Esposizione

Affaccio

Taglio

Balconi

Distribuzione

Luminosità

Vetustà

Finitura

Manutenzione: immobile

Riscaldamento

Efficienza energetica

Locazione

Stabile

Parcheggio

Trasporti

Traffico

Zona

Produttività

Altro

Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,80325

STAMPA COEFFICIENTI

Prezzi marginali

PCA

PSA

ORI

ESP

AFF

TAG

BAL

DIS

LUM

VET

FIN

MAN

RIS

EFF

LOC

STA

PAR

TRAS

TRAF

ZON

PROD

ALT

Coefficiente correttivo 0,80325

STAMPA COEFFICIENTI

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 16-01-2025 • 20:09:42

STIMA IMMOBILE ID 190 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI I< < 190° di 190/190 > >I ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE	ID Riferimento 190 1	Appartamento in vico I di corso Umberto I - Marano di Napoli - Napoli - Campania (piano 1)	
DUPLOCA STIMA IMMOBILE	Creazione Modifica 16-01-2025 17-01-2025		
ELIMINA STIMA IMMOBILE	Perizia Riferimento	Data redazione perizia Data di stima dicembre 2024	
LISTA STIME IMMOBILI	Proprietà		
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria	Valore di mercato della proprietà EUR	
	Residenziale 15 253 101 A/2	86.590	
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE		
RICERCA RAPIDA	Metodo di stima Valori di riferimento Stima per comparazione	Valore di locazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Diritto	
STAMPA STIMA IMMOBILE	STIMA PER COMPARAZIONE		
CENTRO STAMPA			
	Valore zona per mq EUR 1.400,00	x Coefficiente correttivo 0,80325	= Valore per mq EUR 1.124,55
	Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.	Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.	Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.
	Valore zona per mq EUR 1.400,00		Superficie commerciale mq 77,00
	Valore medio immobili comparati per mq -		= Valore di comparazione EUR 86.590
		Prezzo marginale per mq EUR -275,45	Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.
GENERALE	STAMPA STIMA COMPARAZIONE		

75 Usa <

Dott. Ing. Giuseppina Merola
Via Napoli, trav. S.Aniello, p.co Torano, n.7/19, S.Maria C.V. (CE)
Cell.: 338/8136324

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ANTICO, CORSO UMBERTO, VIA MEROLLA, PIAZZA PLEBISCITO

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1400,00, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 86.590,00, approssimabili a: **€ 87.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, irregolarità catastali ed urbanistiche aventi un costo di regolarizzazione complessivo pari a circa 6000 euro; non sono presenti spese condominiali insolute.

Come richiesto dal GE, infine, in tale sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 73.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
87.000,00 €	6.000,00 €	81.000,00 €	- 8.100,00 €	72.900,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 73.000,00

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

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

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

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

Non si ricade nel caso di quota indivisa in quanto il pignoramento investe la piena proprietà del bene in capo all'esecutato.

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta ha reperito il certificato di residenza storico del debitore da cui si desume che lo stesso è residente nel comune di Marano di Napoli, alla via Euclide, 56 dall'11.08.2023 ad oggi, ovvero presso un immobile diverso da quello pignorato.

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Marano di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) del sig. Severino Salvatore, dal quale si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 25.05.2000, optando per il **regime di separazione dei beni**, con la sig.ra Ruocco Anna, nata a Napoli il 21.08.1975. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord emesso in data 22.11.2018, n. 4750, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Pertanto, alla data di acquisto del cespite occorso nel 2004, l'esecutato era in regime di separazione dei beni, come dallo stesso dichiarato in sede di stipula del suddetto atto di compravendita.

CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli immobili in un unico lotto per la vendita.

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- ✓ appartamento sito in Marano di Napoli (NA), vico I di Corso Umberto I, riportato al C.F. di detto comune al foglio 15, p.lla 253, sub 101, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, R.C. euro 309,87.

L'appartamento staggito è composto da soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegni, n. 3 camere da letto, un servizio igienico e una lavanderia e si estende su una superficie di circa 77 mq, presentando un'altezza interna netta di 3,05 m.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del **comune di Marano di Napoli (NA)**, vicolo Umberto I, piano 1, come di seguito indicato:

- ✓ appartamento riportato al C.F. del comune di Marano di Napoli al **foglio 15, p.lla 253, sub 101**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, R.C. euro 309,87

e risultano catastalmente intestati a:

- ✓ **SEVERINO Salvatore**, nato a MARANO DI NAPOLI (NA) il 20/04/1972, SVRSVT72D20E906B, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale anteventennale dei cespiti, con l'individuazione, di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 1996).

Relativamente al **regime patrimoniale**, la scrivente ha reperito l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso il comune di Marano di Napoli (luogo di celebrazione del matrimonio) del sig. Severino Salvatore, dal quale si desume che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 25.05.2000, optando per il **regime di separazione dei beni**, con la sig.ra Ruocco Anna, nata a Napoli il 21.08.1975. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord emesso in data 22.11.2018, n. 4750, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Pertanto, alla data di acquisto del cespite occorso nel 2004, l'esecutato era in regime di separazione dei beni, come dallo stesso dichiarato in sede di stipula del suddetto atto di compravendita.

Dal sopralluogo effettuato, congiuntamente al custode giudiziario avv. Giuseppina Vernotti, come dettagliatamente riportato nel verbale di accesso (vedi allegato), è emerso che i cespiti pignorati risultano al momento occupati dalla sig. Ruocco Anna (Napoli, 21.08.1975), ex moglie dell'esecutato, in forza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso dal Tribunale di Napoli Nord (decreto di omologa n. cron. 1280/2018 del 28.12.2018, R.G. n. 4750/2018, vedi allegato); in particolare, nell'ambito di detto provvedimento, gli ex coniugi *"CHIEDONO [...] dichiarare la loro separazione per mutuo consenso, alle seguenti condizioni:[...]"*

2) in relazione all'affidamento dei figli minori i coniugi intendono adottare la formula dell'affidamento condiviso; i figli vivranno con la madre con la quale continueranno ad occupare l'abitazione coniugale con arredi e suppellettili".

La sig. Ruocco occupa l'immobile congiuntamente ai due figli maggiorenni, come riportato nel predetto verbale. Si precisa che, come già riportato, detto provvedimento **non risulta trascritto nei registri immobiliari** e non riporta neanche i dati catastali del cespite oggetto di pignoramento.

Tanto si rappresenta a codesto spettabile G.E. circa la valutazione della eventuale opponibilità della predetta assegnazione della casa coniugale rispetto alla presente procedura esecutiva.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano primo, ubicato nel comune di Marano di Napoli (NA), Vico I di Corso Umberto I, n. 17; è composto da soggiorno/pranzo, n. 2 disimpegni, n. 3 camere da letto, un servizio igienico e una lavanderia per una superficie di circa 77 mq; confina con altra unità immobiliare riportata al foglio 15, p.lla 244 a nord, con cortile comune e Vico I di Corso Umberto I ad ovest, con giardino di altra proprietà riportata al foglio 15, p.lla 254 ad est e con altra unità immobiliare riportata al foglio 15, p.lla 191 a sud; è riportato nel **C.F. del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 15, p.lla 253, sub 101**, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, R.C. euro 309,87. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale ad eccezione di una diversa disposizione degli spazi interni; il lotto è stato verosimilmente realizzato prima del 1942 ed esiste una D.I.A. prot. n.12333 del 05.06.2007 per lavori di ristrutturazione che risulta decaduta; lo stato dei luoghi è stato confrontato con le ultime planimetrie catastali in atti e presenta una diversa distribuzione degli spazi interni che

si ritiene sanabile ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2001; non risulta presente alcun ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 73.000,00

L'immobile non ricade su aree demaniali, né risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegnò la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di accesso;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planaltimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Marano di Napoli;

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: documentazione anagrafica e di stato civile;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti.

L'esperto stimatore
Ing. Giuseppina Merola