



Tribunale Ordinario di Napoli Nord

III sezione civile

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Auletta

Procedura esecutiva immobiliare n. 336-2023 R.G. Esec.

Creditore procedente: Omissis

Debitore: Omissis

e: Omissis

L'esperto estimatore

Ing. Giulio Palma



Procedura esecutiva immobiliare RG n. 336-2023 Esec.

Creditore procedente: Omissis

Debitore: Omissis e Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giulio Palma, C.F. PLM GLI 79A10 F839X, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n° 16985, domiciliato in Giugliano in Campania (NA) alla Via B. Puoti 1, in relazione alla procedura promossa da Omissis contro Omissis e Omissis, R.G. Esec. Imm. 336-2023 TRIB. NAPOLI NORD veniva nominato quale esperto estimatore dal Giudice dell'esecuzione Giudice Dott. Alessandro Auletta ricevendo l'incarico come descritto nei quesiti contrassegnati dal numero 1 al numero 14 del verbale di accettazione incarico, contestualmente veniva nominato come custode l'avv. Francesco Cipriani Marinelli.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

È stata esaminata la documentazione agli atti ed in particolare il certificato notarile ipo-catastale ultraventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilevandone la completezza; tutta la documentazione prodotta è stata verificata e riscontrata dal sottoscritto mediante proprie indagini (tutte poste in allegati), ulteriori accertamenti sono stati svolti presso:

Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Napoli, Ufficio di Pubblicità Immobiliare Napoli 2, Comune di Arzano

Il creditore procedente in data 26-3-2023 espletava una richiesta di differimento primo accesso per verificare le potenzialità di una intesa di accordo transattivo. Un mese dopo, in accordo con il custode Avv. Francesco Cipriani Marinelli, si verificava la mancata transazione e si procedeva a organizzare il primo accesso.

Il 23/05/2024 previo appuntamento congiunto con il Custode l'avv. Francesco Cipriani Marinelli; si è proceduto a fissare la data del sopralluogo presso il cespite oggetto di esecuzione in Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140; sui luoghi erano presenti Sig. Omissis e Omissis; si procedeva ai rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare senza opposizione dell'esecuto (I [ALLEGATO](#)).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO N. 1:

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisendo);

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

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

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della Firmato 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, fooglio, p.lla e sub catastali.

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

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

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

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

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

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

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

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



dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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



RISPOSTA AL QUESITO N.1

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo Scala B (**III ALLEGATO** doc catastale);

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO. Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio , ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Lo scrivente precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto nei loro favori **-(ALLEGATO X)-** Atto del 23/07/2008 Notaio FIORE ANNAMARIA Repertorio n. 9849 – COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio , ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.





Inquadramento territoriale dei luoghi di causa





Accesso al complesso immobiliare



Contesto immobiliare



Portoncino di accesso alla scala B

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 allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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



RISPOSTA AL QUESITO N.2

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B **(III ALLEGATO)**;

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO . Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio , ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Lo scrivente precisa che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto nei loro favori –(ALLEGATO XIV)- Atto del 23/07/2008 Notaio FIORE ANNAMARIA Repertorio n. 9849 – COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.

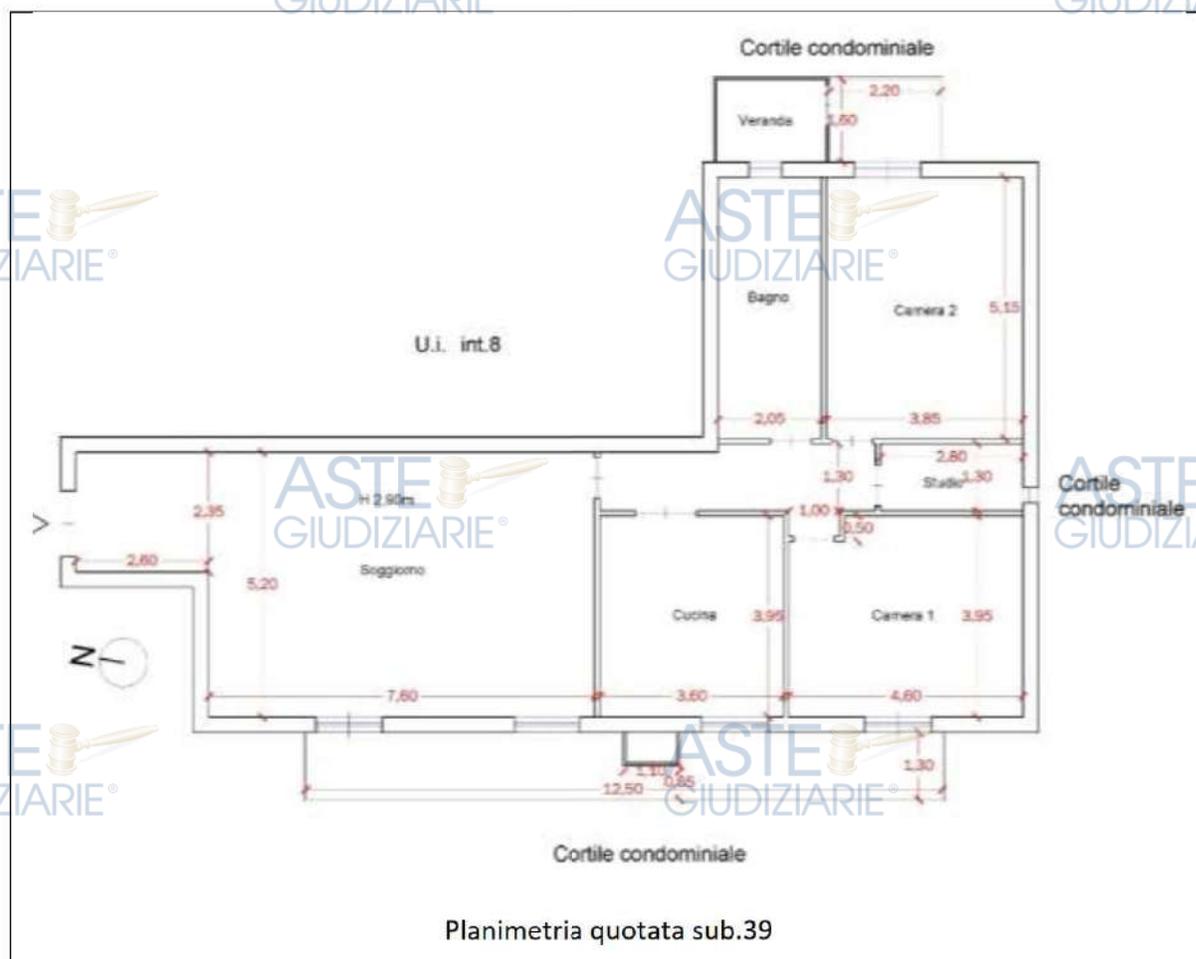
Dall'analisi della documentazione in atti si segnala che i dati catastali degli immobili pignorati risultano correttamente riportati nell'atto di pignoramento.

L'u.i. sub.39 (interno 7 o scala B) ad uso residenziale è posta al piano primo e prende accesso dal corpo scala condominiale, internamente si compone di ambienti quali: soggiorno, cucina, bagno, due camere, studio, inoltre, due balconi esposti rispettivamente ad Ovest ed Est.

L'u.i. sub.39 presenta condizioni manutentive sufficienti, lo stato delle finiture risalgono ad una intervento manutentivo del 2008, la pavimentazione dell'immobile risulta in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi sono in alluminio di colore bianco il cespite è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e n.2 climatizzatori.

Il fabbricato all'interno del quale si colloca l'u.i. sub.39, fabbricato di scala B , presenta condizioni manutentive sufficienti

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.39 (interno 7 piano primo) (residenziale) quotata (IV ALLEGATO).



Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30

Si precisa che la planimetria che rappresenta lo stato reale risulta:

difforme rispetto alla planimetria presente in banca dati catastale e difforme rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (come si evidenzia nei quesiti che seguono)

La superficie netta (calpestabile) del cespite è pari a 119,30 mq

La superficie lorda della u.i. residenziale è pari a 139,50 mq

La superficie lorda del balcone è pari a 24,75 mq

L'altezza utile netta è pari a 2,90 mt.

La superficie commerciale del sub. 5 (DPR n. 138 del 23/3/1998) è pari a 146,90 mq (**V**

ALLEGATO)

Si riporta a seguire la tabella riepilogativa della superficie commerciale del cespite F.3 P.Illa 506 Sub.39.

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.3 P.Illa 506 Sub.39	Residenziale	P1	139,50	1,00	139,50
	Balconi (fino a 25 mq)	P1	24,75	0,30	7,40
Superficie commerciale totale F F.3 P.Illa 506 Sub.39					146,90

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica APE e si quantificano i costi per l'acquisizione dello stesso in € 400,00 (che includono anche la redazione della verifica dei fumi e compilazione di libretto caldaia).

A seguire si riporta la planimetria dello stato reale dell'u.i. sub.39 (interno 7, scala B, piano primo) con coni ottici indicativi del report fotografico eseguito dal CTU nel corso degli accessi ai luoghi di causa (VI **ALLEGATO**).



Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30





Foto 2
Sub.39



Foto 3
Sub.39

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30





Foto 4
Sub.39

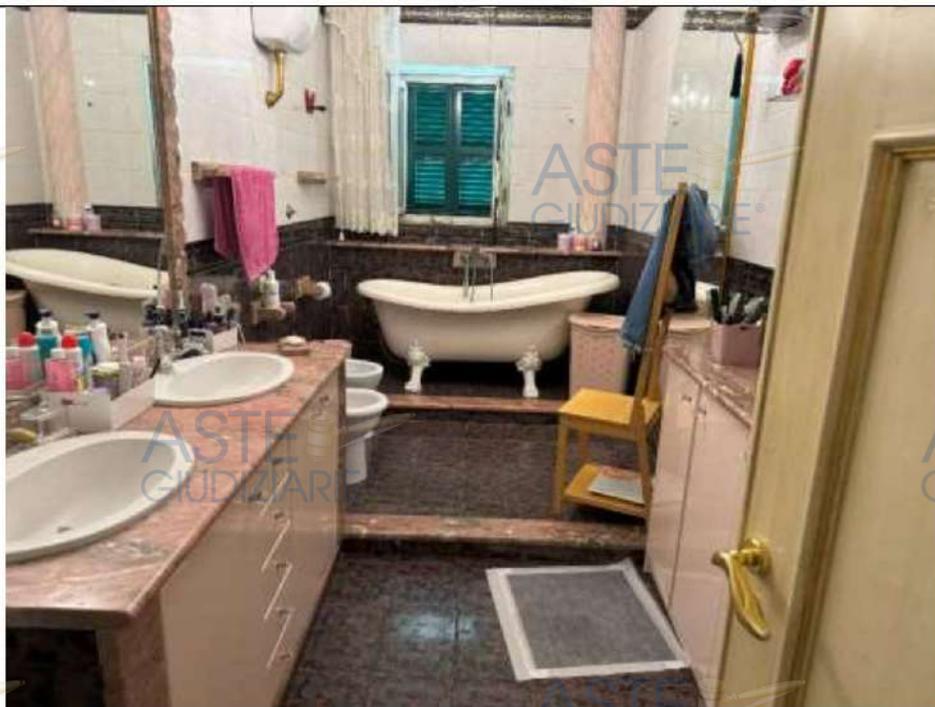


Foto 5
Sub.39

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df130





Foto 6
Sub.39



Foto 7
Sub.39

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127d130





Foto 8
Sub.39



Foto 9
Sub.39

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127d130





Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30





Foto 12
Sub.39



Foto 13
Sub.39

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df130





Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30





Foto 16
Sub.39

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo



della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

RISPOSTA AL QUESITO N.3

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B (**III ALLEGATO**);

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO. Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

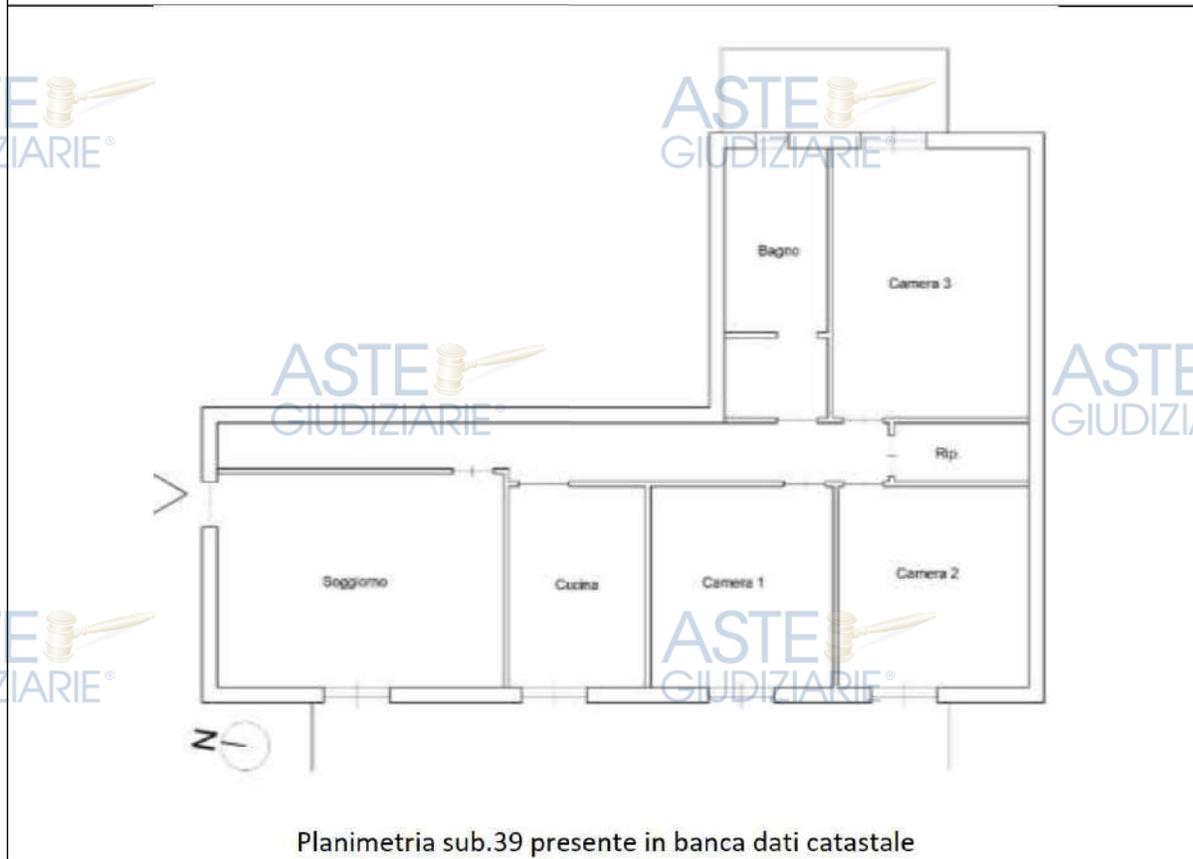
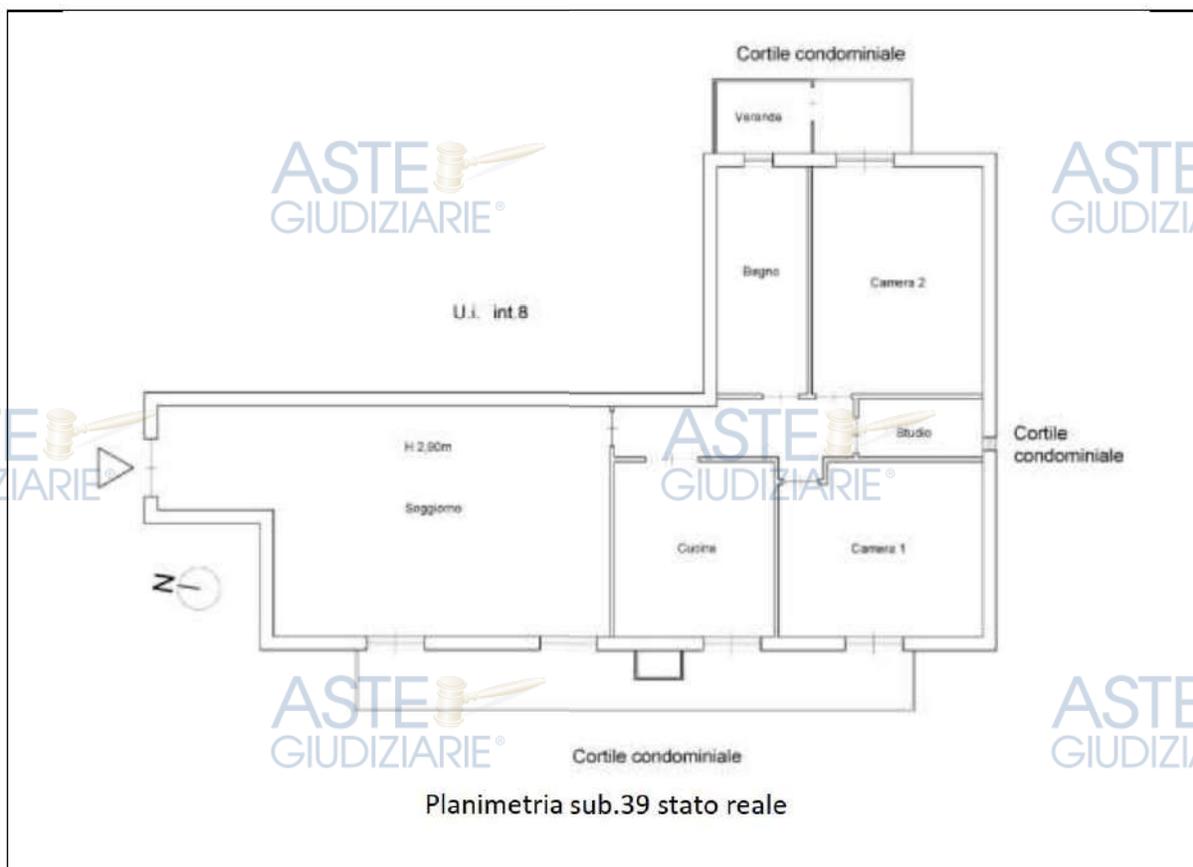
L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio, ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

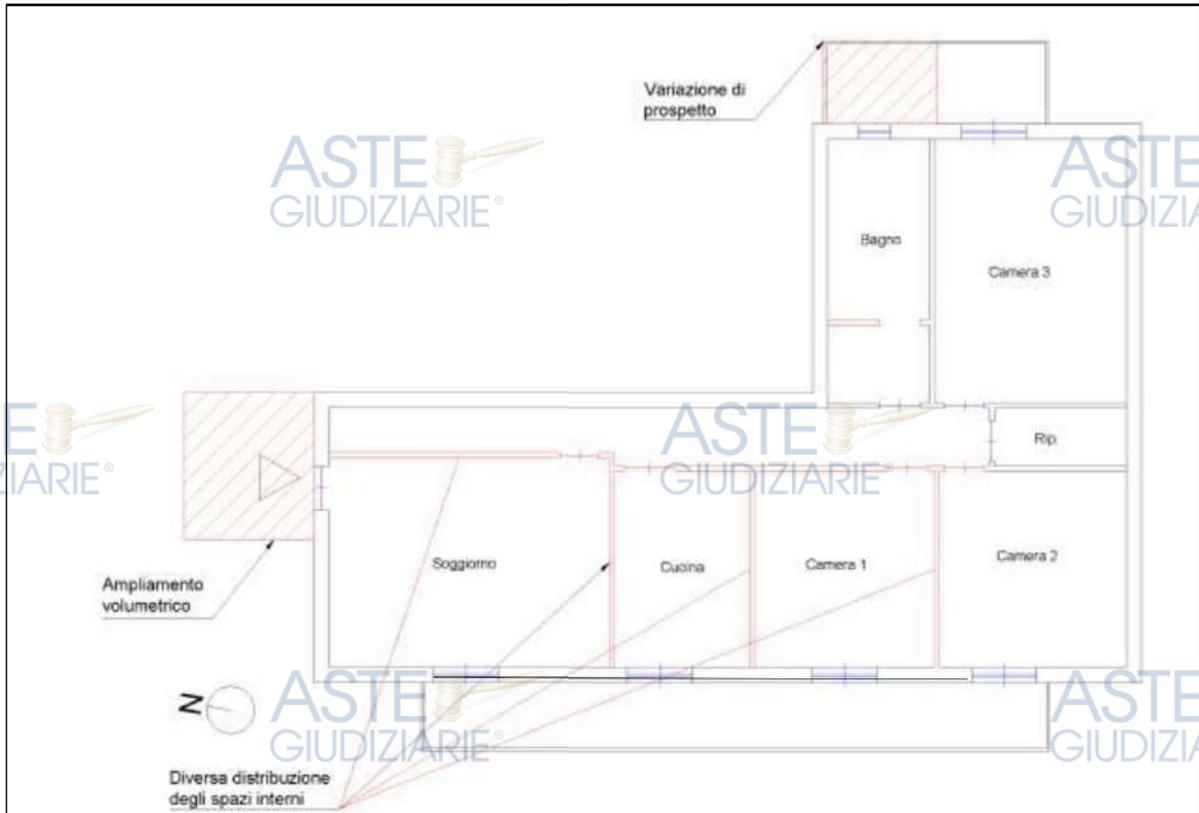
Il cespite è stato costituito correttamente in anagrafica catastale.

La planimetria catastale dell'u.i. sub.39 (interno 7 piano primo) risulta difforme dallo stato reale sin dal primo impianto (20-12-1976); viene riportato a seguire elaborato di confronto (**VII ALLEGATO**) tra la planimetria dello stato reale planimetria depositata al catasto e planimetria depositata al catasto con evidenza delle difformità rilevate.

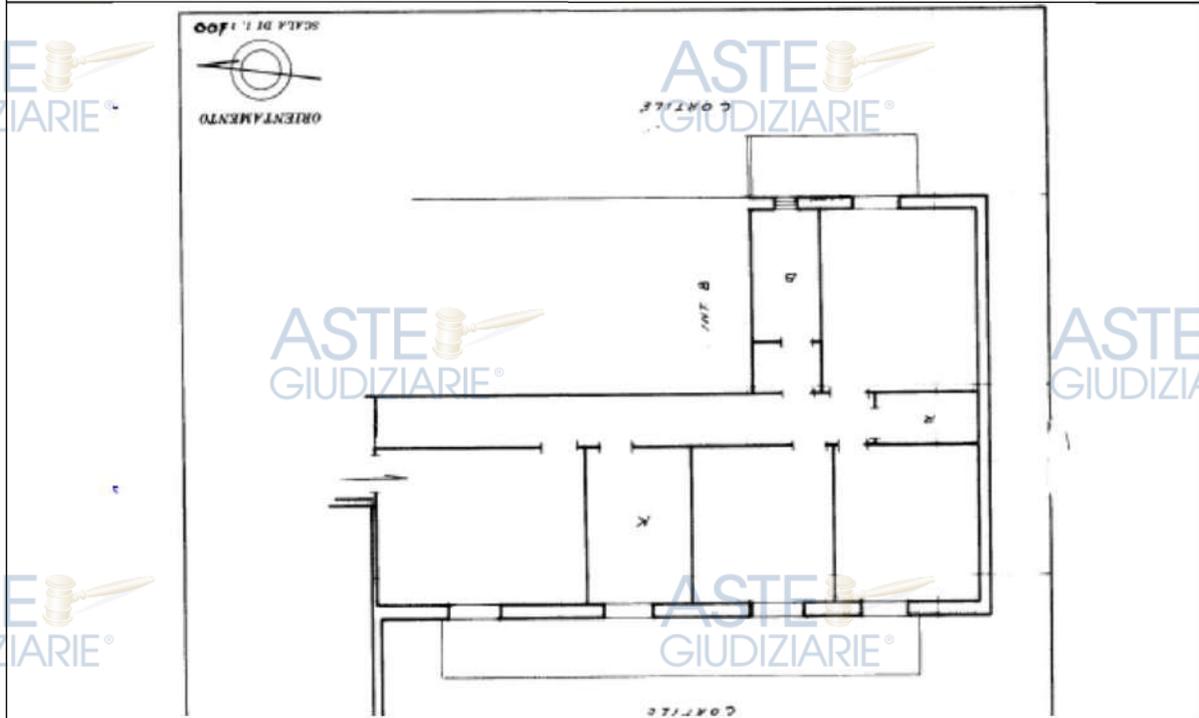
proprietà







Planimetria sub.39 presente in banca dati catastale con evidenza delle difformità rilevate



Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30



Lo scrivente per l'u.i. sub.39 (interno 7 piano primo) ha riscontrato diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della posizione del locale cucina, un ampliamento volumetrico a discapito del ballatoio condominiale, variazione di prospetto data dalla presenza di una veranda sul balcone fronte Est. L'ampliamento sul vano scala è databile al 1976 (anno stimato di fine lavori del fabbricato).

Le difformità possono essere regolarizzate con la presentazione di un DOCCA catastale per ampliamento e diversa distribuzione interna; il valore di costo per la regolarizzazione è stimato in € 600,00 (previa separata regolarizzazione di carattere urbanistico).

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.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B. L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO . Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà di Omissis
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

E. Omissis proprietà 1/2
in regime di comunione dei beni con Omissis . L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio , ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

In riferimento l'u.i. sub.39 (interno 7 piano primo) vi è una difformità di rappresentazione planimetrica catastale per distribuzione interna, ampliamento su vano scale e veranda sul balcone; Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. è stato edificato in ragione di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.52 rilasciata in data 23/03/1968 dal Comune di Arzano (NA) e Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.333 rilasciata in data 19/08/1968 dal Comune di Arzano (NA) e Variante n.103 del 10/08/1970 poi respinta in data 21/10/1971 . non è stato possibile confrontare lo stato reale dell'immobile con i titoli edilizi rilasciati, in quanto i grafici allegati al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.52 non sono associabili all'unità immobiliare sub.39; per la Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.333 il Comune di Arzano ha rilasciato il documento con il quale attesta che non è stato possibile rinvenire presso l'archivio i grafici allegati ai titolo edilizio, mentre, per la Variante n.103 sono presenti elaborati grafici associabili all'immobile sub.39 ma di fatto non sono stati rilevati documenti che



attestino l'avvenuto rilascio del titolo in Variante n.103. Per gli immobili oggetto della presente procedura non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità o dichiarazioni di pari merito. Ai fini della commerciabilità del bene si necessita, visto l'esito dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Arzano, ai sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 141.000,00



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.

Al 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.

Al 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"



RISPOSTA AL QUESITO N.5

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.Ila 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B (**III ALLEGATO**);

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO . Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio , ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Si procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato:

- Atto del 23/07/2008 Pubblico ufficiale FIORE ANNAMARIA Sede QUARTO (NA) Repertorio n. 9849 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28595.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 05/08/2008– (**ALLEGATO X**)

Con il suddetto atto la Sig. Omissis

vendeva e trasferiva ai coniugi (in regime di comunione dei beni)

Omissis

Omissis

, in comune ed indiviso ed in parti uguali

la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del Complesso Edilizio sito località Selvitelle,



con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA) identificata al N.C.E.U. del medesimo comune al F.3 P.IIIa 506 Sub.39.

L'u.i. sub.39 pervenne alla Sig. Omissis per acquisto dal Sig. Omissis e Omissis in ragione di atto di compravendita del Notaio CARLO TAFURI del 27/05/1991 Rep.184576 Registrato a Napoli Ufficio Atti Pubblici in data 17/06/1991 al n.13139/V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 Ufficio in data 31/05/1991 ai nn. 19699/152111.

L'u.i. sub.39 pervenne ai Sig. Omissis e Omissis per acquisto dalla Omissis in ragione di atto di acquisto del Notaio CARLO TAFURI del 23/05/1984 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 Ufficio in data 07/06/1984 ai nn. 17956/15328. Si segnala che in banca dati catastali non è presente la voltura del trasferimento ai Sig. Omissis e Omissis per acquisto dalla Omissis in ragione di atto di acquisto del Notaio CARLO TAFURI del 23/05/1984 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 Ufficio in data 07/06/1984 ai nn. 17956/15328.

Da verifiche effettuate dal presente CTU si è potuto constatare che oltre l'atto di pignoramento dell'esecutore procedente Omissis non vi sono altri pesi sull'unità posta in esame.

Il ALLEGATO – ispezioni ipotecarie

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) aerofotoogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

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



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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione

grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (seguentemente, 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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 sequenti 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.6

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B (**III ALLEGATO**);

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO . Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

1/2 in regime di comunione dei beni con

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

attraverso la corte comune si accede alla scala B del fabbricato.

proprietà

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio , ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Il cespite oggetto di pignoramento risulta identificato in catasto fabbricati del Comune di Arzano (NA) al F.3 P.IIIa 506 Sub.39 Cat. A/2.

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. è stato edificato in ragione di:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.52 rilasciata in data 23/03/1968 dal Comune di Arzano (NA) (**ALLEGATO IX urbanistica 1**);
- Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.333 rilasciata in data 19/08/1968 dal Comune di Arzano (NA) (**ALLEGATO IX urbanistica 1**);
- Variante n.103 del 10/08/1970 (agli atti comunali è stato riscontrato una nota di respinta in data 21/10/1971 con nota prot. 8691/70 (**ALLEGATO XI urbanistica 2**).

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. è stato edificato in ragione di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.52 rilasciata in data 23/03/1968 dal Comune di Arzano (NA) e Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.333 rilasciata in data 19/08/1968 dal Comune di Arzano (NA) e Variante n.103 del 10/08/1970 poi respinta in data 21/10/1971 . non è stato possibile confrontare lo stato reale dell'immobile con i titoli edilizi rilasciati, in quanto i grafici allegati al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.52 non sono associabili all'unità immobiliare sub.39; per la Licenza per Esecuzione Lavori Edili n.333 il Comune di Arzano ha rilasciato il documento con il quale attesta che non è stato possibile rinvenire presso l'archivio i grafici allegati ai titolo edilizio, mentre, per la Variante n.103 sono presenti elaborati grafici associabili all'immobile sub.39 ma di fatto non sono stati rilevati documenti che attestino l'avvenuto rilascio del titolo in Variante n.103.

Per gli immobili oggetto della presente procedura non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità o dichiarazioni di pari merito.

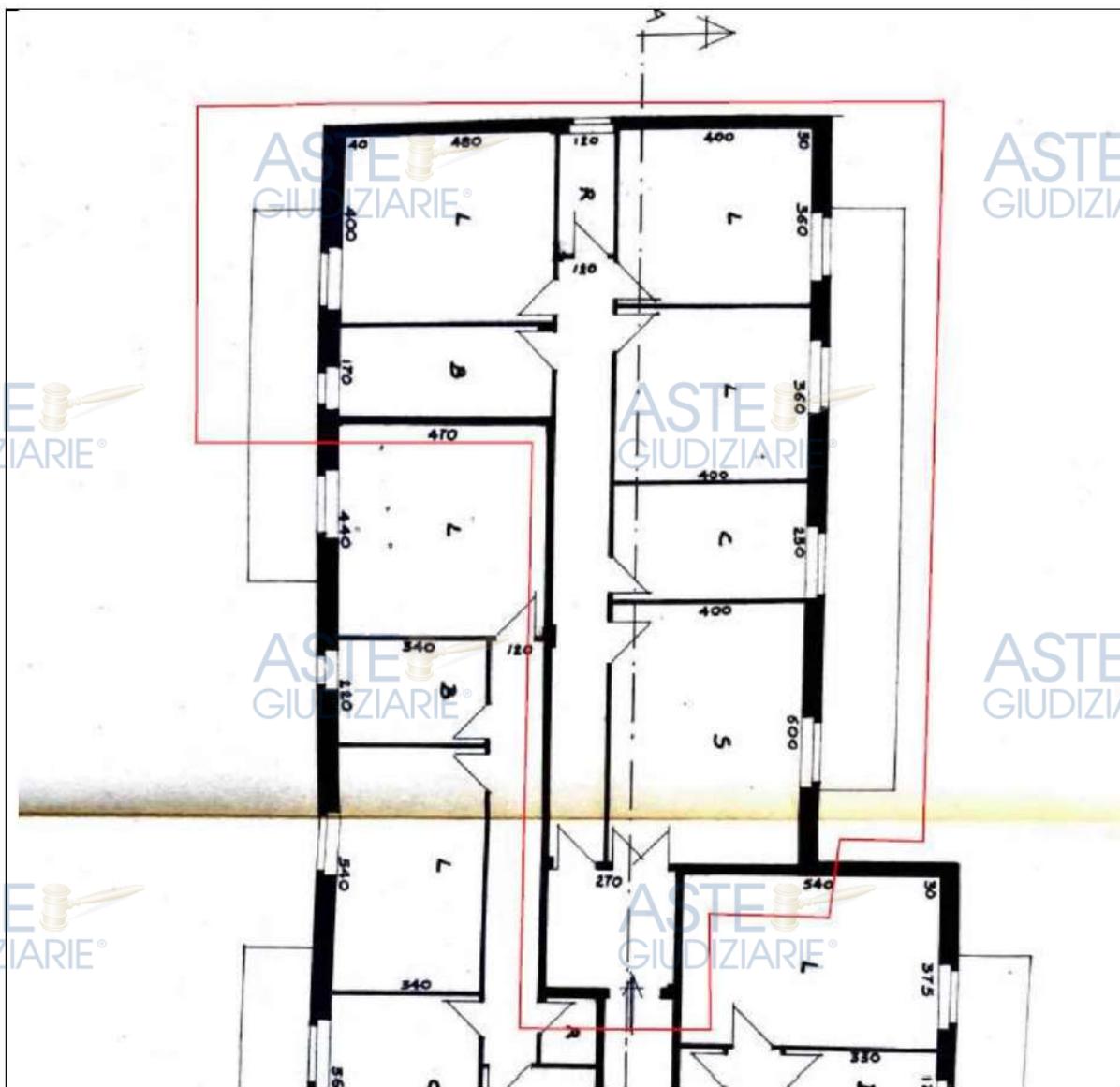
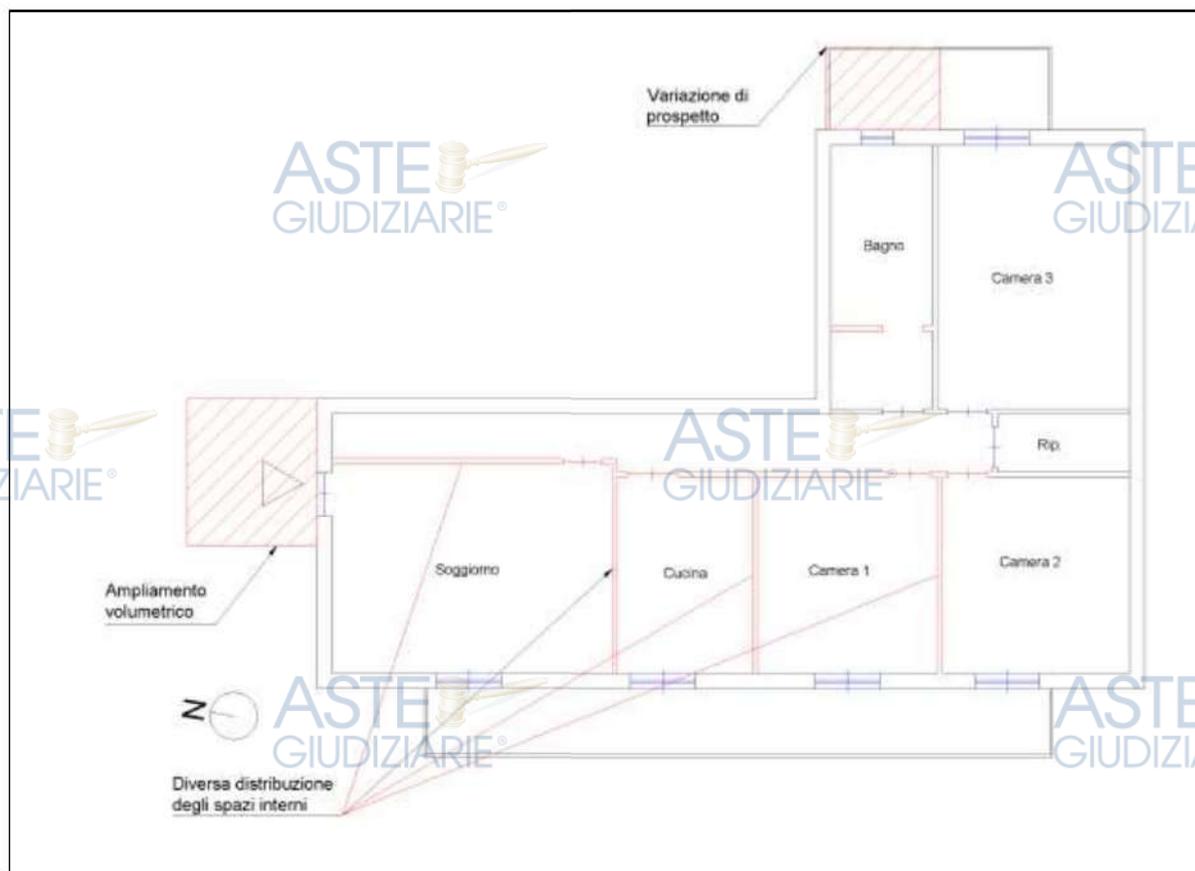


Grafico Allegato alla Istanza di Variante C.E.103/70 ma in atti comunali non vi è evidenza del rilascio di tale concessione. Dal grafico di Variante C.E.103/70 non risulta l'ampliamento sul vano scala mentre non sono stati reperiti i grafici delle CE 62/1968 e 333/1968.

OGGETTO: Richiesta accesso atti amministrativi, rif. Prot. n. n. 22360 del 12/07/2024 – Attestazione mancato reperimento atti.

Vista la Istanza di accesso agli atti di cui al protocollo in oggetto, tendente ad estrarre copia informale degli atti ivi richiesti, si rappresenta che quest'Ufficio non ha rinvenuto agli atti i grafici di cui alla Licenza per Esecuzione Lavori Edili n. 333 del 19/08/1968, precisando che si rilascia esclusivamente la copia del dispositivo della stessa.



Ai fini della commerciabilità del bene si necessita, visto l'esito dell'accesso atti eseguito presso il Comune di Arzano, di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 per variazione di consistenza con l'ampliamento al vano scala e diversa distribuzione di spazi interni e poi ripristino stato dei luoghi con abbattimento della veranda posta al balcone Est. Il valore di costo per l'esecuzione delle opere di abbattimento è stimato in € 1.000,00 mentre il valore di costo per la regolarizzazione urbanistica con SCIA art. 36 DPR 380/2001 è stimato in € 3.000,00 ivati.



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.).

RISPOSTA AL QUESITO N.7

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B (III ALLEGATO);

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO . Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

attraverso la corte comune si accede alla scala B del fabbricato.

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio, ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato debitori eseguiti con proprio nucleo familiare ad uso residenziale e dichiarando altresì di abitare gli immobili sin dall'anno 2008.

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 di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.

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 eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un 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 giudice dell'esecuzione per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1. Iscrizioni ipotecarie;*
- 2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3. Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
- 4. Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

RISPOSTA AL QUESITO N.8

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.Ila 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B **(III ALLEGATO)**;

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO . Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

attraverso la corte comune si accede alla scala B del fabbricato.

L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio, ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Non vi sono trascrizioni di altri pignoramenti gravanti sugli immobili diversi da quello originante la presente procedura espropriativa né tantomeno di iscrizioni pregiudizievoli.

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare costituito in condominio denominato "PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO" , al giorno del I accesso presso i luoghi di causa venivano forniti i dati di contatto con l'amministratore condominiale.

La quota condominiale ordinaria annua è pari a € 360,00 (€ 30/mese)

Da contatto con l'amministratore sig. Omissis si ottiene regolamento condominiale, tabelle millesimali e situazione debitoria dei coniugi eseguiti che, a settembre 2024 , sono morosi verso il condominio per € 2.046; non vi sono stepse straordinarie approvate da parte del condominio e vi è



una causa pendente tra CONDOMINIO contro il Condomino Sig.Omissis (ALLEGATO XIII condominio)

Gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali, le stesse sono state trattate nelle risposte ai quesiti n.3 e n.6 che indicano anche su aspetti condominiali (versando e ampliamento su vano scala)



Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30



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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

RISPOSTA AL QUESITO N.9

In risposta al quesito n.9 del giudice è possibile affermare che i cespiti oggetto della presente non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N.10:

verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

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

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

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

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.10

In risposta al quesito n.10 del giudice è possibile affermare che per i cespiti oggetto della presente non vi è l'esistenza di pesi.

QUESITO N.11:

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

RISPOSTA AL QUESITO N.11

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO. Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

Gli immobili fanno parte di un complesso immobiliare costituito in condominio denominato "PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO", al giorno del I accesso presso i luoghi di causa venivano forniti i dati di contatto con l'amministratore condominiale.

La quota condominiale ordinaria annua è pari a € 360,00 (€ 30/mese)

Da contatto con l'amministratore sig. Omissis si ottiene regolamento condominiale, tabelle millesimali e situazione debitoria dei coniugi eseguiti che, a settembre 2024, sono morosi verso il

condominio per € 2.046; non vi sono stepse straordinarie approvate da parte del condominio e vi è una causa pendente tra CONDOMINIO contro il Condomino Sig. Omissis (ALLEGATO XIII condominio)

Gli immobili presentano difformità urbanistiche e catastali, le stesse sono state trattate nelle risposte ai quesiti n.3 e n.6 che indicano anche su aspetti condominiali (versando e ampliamento su vano scala)



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

(rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RISPOSTA AL QUESITO N.12

Lo scrivente, Ing Giulio Palma, Esperto Valutatore nominato dal G.E. è un tecnico qualificato REV ed inserito nel registro REV di TEGoVA Certified REV-IT/IsIVI/2021/19 al fine di assicurare alla clientela e al mercato in generale valutazioni che rispettino a pieno le linee guida, le regole, le metodologie e le procedure definite dagli EVS –European Valuation Standards e garantisce che la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile è svolta nel pieno 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 lo scrivente ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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. Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach - MCA) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono due beni perfettamente uguali.

La stima del valore commerciale dell'immobile sarà fatta attraverso un metodo per comparazione diretta, che è un metodo di confronto di mercato. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. La ricerca del segmento di mercato per ottenere una corretta comparazione verte sull'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; le stesse sono gli elementi distintivi e i particolari specifici

- Epoca di costruzione: si considera lo stile architettonico, la distribuzione interna degli spazi...
- Dotazioni comuni: il loro stato di conservazione ed efficienza (il modo in cui sono state conservate le parti dell'edificio come facciata, impianto, citofoni, scale...)
- Categorie catastale: se è un'abitazione signorile, economica...
- Livello del piano: in un palazzo costa più l'ultimo piano che i piani inferiori;
- Grandezza: ovvero gli appartamenti medio piccoli sono più richiesti dal mercato che quelli più grandi perché rispondono meglio alla necessità di una larga fascia di utenti;
- Distribuzione interna: va presa in considerazione l'ubicazione della zona giorno e della zona notte;
- Dotazione di balconi e terrazze: sono sicuramente valori aggiunti ad un immobile;
- Dotazioni interne: vanno valutate le condizioni di pavimenti, intonaco, impianti...
- Dotazioni esterne complementari: posti macchina.

Trattasi di Lotto Unico composto da unico cespite:

1. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B (III ALLEGATO);

L'unità immobiliare residenziale posta al primo piano fa parte di un edificio "Fabbricato B, scala B" elevato con cinque piani fuori terra ed uno interrato, più precisamente piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto del più ampio complesso condominiale PARCO PREVIDENZA FBB B SC B ARZANO. Allo stabile si accede da località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 Arzano (NA), attraverso la corte comune si accede alla scala B e mediante corpo scala e corpo ascensore si consente l'accesso all'unità immobiliare.

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

attraverso la corte comune si accede alla scala B del fabbricato.

proprietà



L'immobile (residenziale) – scala B - sub. 39, confina a Nord cassa scale – ballatoio, ad Est con u.i. Int.8 e cortile condominiale, a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Consistenze superficiali dei cespiti oggetto di valutazione

Metodo di misura SEL - Superficie Esterna Lorda					
Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Superficie Lorda (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
F.3 P.IIa 506 Sub.39	Residenziale	P1	139,50	1,00	102,60
	Balconi (fino a 25 mq)	P1	24,75	0,30	7,40
Superficie commerciale totale F F.3 P.IIa 506 Sub.39					146,90

La superficie commerciale è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), con le pertinenze rapportate ai coefficienti di ragguaglio a cui si rimanda per i coefficienti di riferimento DPR n. 138 del 23/3/1998.

A seguire verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione. La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.

Per lo studio sulla ricerca del più probabile prezzo di mercato, ovvero "il prezzo che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in "condizioni di libero mercato", si è strutturato sulla ricerca di condizioni di mercato di beni comparabili a quelli oggetto del nostro studio, quindi, attraverso la rilevazione dei prezzi di mercato di beni con caratteristiche ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; selezionando le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato – ricerca sul portale Stimatrix.it

Avendo riscontrato immobili residenziali compravenduti (**ALLEGATI XIV comparabili 1-2-3**), ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, per il contesto socio – economico attuale e per la particolare localizzazione dell'immobile in oggetto, abbiamo selezionato i beni comparabili ed applicato MCA per rilevarne il prezzo e le caratteristiche.



	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	IMMOBILE IN ESAME
Data di rilevazione	29/06/2023	29/11/2023	06/06/2023	26/08/2024
Mesi differenza	14,00	9,00	15,00	
distanza in linea d'aria (Km)	0,00	1,00	1,00	
Tipologia rilevazione	Stimatrixcity	Stimatrixcity	Stimatrixcity	
Notaio	Vincenzo Calderini	Alfonso Cangiano	Antonio Rondino	
Atto notarile	Rep. 20322	Rep. 4233	Rep. 7703	
Descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo rielvato	€ 168 000,00	€ 167 000,00	€ 150 000,00	
Indirizzo	Via Galileo Galilei, 129 Arzano (NA)	Strada Provinciale Arzano Casandrino, 25 Arzano (NA)	Via Atellana, 21 Arzano (NA)	Via Galileo Galilei, 140 Arzano (NA)
Sconto	0%	0%	0%	
Prezzo scontato	€ 168 000,00	€ 167 000,00	€ 150 000,00	

Segmento di Mercato - Caratteristiche qualitative				
Livello di piano	2	5	2	1
Numero di Servizi	2	1	1	1
Presenza Ascensore (si/no)	7	6	7	6
Manutenzione unità immobile	4	3	4	3
Manutenzione fabbricato	3	3	3	3
Indipendenza (si/no)	7	7	7	7
Accesso servizi (Zona)	3	3	4	3
Cert. Energetica (si/no)	7	7	7	7

5-ottimo; 4-buono; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-scarso

6-S1; 7-NO

Superfici commerciali - superfici lorde ragguagliate con i parametri estratti dal DPR 138/98					coeff. di ragguaglio
Superficie Commerciale	112,00	119,00	93,00	146,93	
Residenziale	112,00	119,00	93,00	139,50	1
Balconi e terrazzi fino a 25 mq				24,75	0,3
Balconi e terrazzi oltre a 25 mq					0,10
Aree di corte fino (sup. vani principali x 5)					0,10
Area di corte in eccedenza					0,02
Locale deposito					0,25
Lastrico solare					0,25
Garage/posto auto					0,50
Sottotetto abitabile					0,60
prezzo medio	€ 1 500,00	€ 1 403,36	€ 1 612,90	€ 1 505,42	
Prezzo marginale	€ 1 500,00	€ 1 403,36	€ 1 612,90	€ 1 403,36	prezzo marginale della sup. principale = prezzo medio minimo

Tabella dei pesi da associare ad ogni caratteristica			
variazione prezzi annua	-2,00%	incidenza marginale della variazione annua prezzi mercato rispetto alla data di valutazione	
incremento valore piano	5,00%	incidenza marginale della variazione del prezzo rispetto al piano servito	
costo servizi	€ 3 000,00	vita utile servizi	30
		vetustà servizi	30
Ascensore	€ 10 000,00	incidenza marginale della presenza di impianto ascensore (6 = si ; 7 = no)	
manutenzione immobile €/mq	€ 250,00	prezzo unitario di incidenza a metro quadrato lordo di ristrutturazione edilizia interna	
manutenzione fabbricato €/mq	€ 100,00	prezzo unitario di incidenza a metro di superficie di involucro esterno per manutenzione fabbricato	
Indipendenza (si/no)	15%	incidenza marginale dell'apporto di indipendenza (6 = si ; 7 = no)	
Accesso servizi (Zona)	5%	incidenza marginale accessibilità ai servizi primari e secondari (5-ottimo; 4-buono; 3-sufficiente; 2-mediocre; 1-scarso)	
Cert. Energetica (si/no)	€ 400,00	incidenza marginale della presenza di certificazione energetica - una tantum (6 = si ; 7 = no)	

La **tabella dei prezzi marginali** riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. I prezzi marginali, sono calcolati intermini percentuali riferiti al prezzo dei comparabile in termini di valore attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, costo trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione).

Prezzo	€ 168 000,00	€ 167 000,00	€ 150 000,00
Prezzo marginale sup. Principale	€ 1 403,36	€ 1 403,36	€ 1 403,36
Data	-€ 3 920,00	-€ 2 505,00	-€ 3 750,00
livello di piano	€ 70,17	€ 70,17	€ 70,17
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -
Ascensore	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10 000,00
Manutenzione unità immobiliare	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00
Manutenzione fabbricato	€ 100,00	€ 100,00	€ 100,00
Indipendenza (si/no)	€ 210,50	€ 210,50	€ 210,50
Accesso servizi (Zona)	€ 70,17	€ 70,17	€ 70,17
Cert. Energetica (si/no)	€ 400,00	€ 400,00	€ 400,00

La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati (unità di confronto) e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento, quindi per ogni immobile si determina il prezzo corretto. Nel metodo del confronto di mercato l'aggiustamento è la differenza tra gli ammontari delle caratteristiche moltiplicata per il prezzo marginale. L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame

Prezzo	€ 168 000,00	€ 167 000,00	€ 150 000,00	
Sup. Principale	€ 49 012,39	€ 39 188,87	€ 75 676,26	
Data	-€ 3 920,00	-€ 2 505,00	-€ 3 750,00	
livello di piano	-€ 10 309,44	-€ 41 237,77	-€ 10 309,44	
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -	
Ascensore	€ 10 000,00	€ -	€ 10 000,00	
Manutenzione unità immobiliare	-€ 36 731,25	€ -	-€ 36 731,25	
Manutenzione fabbricato	€ -	€ -	€ -	
Indipendenza (si/no)	€ -	€ -	€ -	
Accesso servizi (Zona)	€ -	€ -	-€ 10 309,44	
Cert. Energetica (si/no)	€ -	€ -	€ -	
Valore del comparabile con le caratteristiche come il bene oggetto di stima - valori corretti	€ 176 051,70	€ 162 446,09	€ 174 576,12	Valore medio di mercato
prezzo unitario a mq	€ 1 198,24	€ 1 105,64	€ 1 188,20	Prezzo unitario [€/mq]
Valore di Mercato			€ 171 025,00	
divergenza: il rapporto fra differenza dei prezzi corretti max e min, ed il prezzo corretto min. (valore da ritenere valido quando < 10%)				8,38%



Il risultato di stima è estremamente ottimale e frutto di una formale omogeneità dei tre comparabili selezionati (ALLEGATI XIV rapporto di valutazione e comparabili 1-2-3).

Il CTU ha redatto separato rapporto di valutazione (ALLEGATO XIV) dalle cui risultanze del MCA si evince un valor medio unitario di €/mq 1.212,70

Identificativo catastale Destinazione	Sup. Commerciale	Parametro Unitario	Valore di Mercato
F.3 P.IIa 506 Sub.39	146,90 mq	€/mq 1.164,00	€ 171.025,00
Valore di mercato totale			€ 171.000,00

Il prezzo di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è fissato al I semestre 2023 tra € 1.100,00 e € 1.650,00 a mq (abitazione di tipo civile).

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: ARZANO
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO
 Codice zona: C2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,8	5,8	L

Stampa Legenda

Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30

Gli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e perfettamente commerciabile, sono riportati nella tabella che segue:

Deprezamenti al VM stimato Identificativo immobile	Descrizione e criterio di stima	Costo
F.3 P.IIa 506 Sub.39	SCIA art. 36 IN SANATORIA (PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERI e AMPLIAMENTO)	-€ 3.000,00
	Abbattimento veranda	-€ 1.000
	APE	-€ 400,00
	DO.C.FA. CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNE e AMPLIAMENTO	-€ 600,00
Valore complessivo dei deprezzamenti Sub.39		-€ 5.000,00

Il valore di mercato del sub. 39 residenziale ridotto alla luce dei deprezzamenti effettuati è pari a :

€ 166.000,00, per un valore complessivo del lotto pari ad **€ 166.000,00**.

Sulla scorta del valore di mercato ridotto determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene 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 "ridotto" come sopra individuato nella misura del 15% indotta dal segmento di mercato del cespite e dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile , pertanto il **PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO È PARI A € 141.000,00**



QUESITO N.13:

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.

RISPOSTA AL QUESITO N.13

2. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B (III ALLEGATO);

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

- Omissis

proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

- Omissis

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis
attraverso la corte comune si accede alla scala B del fabbricato.

Lotto unico

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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



RISPOSTA AL QUESITO N.14

3. Quota di 1/1 di proprietà di appartamento identificato al catasto fabbricati del comune di Arzano (NA) alla località Selvitelle, con accesso dalla Via Galileo Galilei 140 al F.3 P.IIa 506 Sub.39 Cat. A/2 posto al piano Primo scala B **(III ALLEGATO)**;

L'immobile risulta essere in piena proprietà:

● Omissis proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

● Omissis
proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con Omissis

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità agli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto nei loro favori **-(X ALLEGATO)-** Atto del 23/07/2008 Notaio FIORE ANNAMARIA Repertorio n. 9849 – COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.

I coniugi esecutati hanno contratto matrimonio in data 11-12-2004 (prima dell'acquisto dell'immobile) in regime di comunione dei beni **(VIII ALLEGATO)** e sono residenti presso il cespite pignorato **(XII ALLEGATO)**.

Tanto si doveva.

L'ESPERTO VALUTATORE

Ing. Giulio Palma

Firmato Da: GIULIO PALMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 36695a03b613caa9e845d4ca127df30

ELENCO ALLEGATI

- I ALLEGATO (VERBALI DI ACCESSO)
- II ALLEGATO (ISPEZIONI IPOTECARIE)
- III ALLEGATO (DOCUMENTAZIONE CATASTALE)
- IV ALLEGATO (PLANIMETRIE STATO REALE QUOTATE)
- V ALLEGATO (CONSISTENZE SUPERFICIARIE)
- VI ALLEGATO (PLANIMETRIE CON CONI OTTICI E DOC. FOTOGRAFICA)
- VII ALLEGATO (ALLEGATO DIFFORMITA' CATASTALI)
- VIII ALLEGATO (CERT. MATRIMONIO)
- IX ALLEGATO (URBANISTICA 1)
- X ALLEGATO (ATTO PROVENIENZA)
- XI ALLEGATO (URBANISTICA 2)
- XII ALLEGATO (CERT RESIDENZA)
- XIII ALLEGATO (TABELLE e AMMINISTRATORE CONDOMINIALE P.T.)
- XIV ALLEGATO (RAPPORTO VALUTAZIONE)

