

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI  
V SEZIONE CIVILE  
G.E. PRESIDENTE DOTT. GIULIO CATALDI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G.E. 42-2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### CREDITORE PROCEDENTE

PRISMA SPV

### DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

### IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE  
VIA ORONZIO COSTA N. 48  
NAPOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esperto Stimatore  
arch. Nunzio Cioffi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**INCARICO**

Con provvedimento del 29 febbraio 2024 la S.V.I. G.E. Presidente dott. Giulio Cataldi ha conferito al sottoscritto arch. Nunzio Gioffi, con studio professionale in Napoli [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 4289 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio in materia civile del Tribunale di Napoli al n° 7702, l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G.E. n° 42\_2024, promossa dalla PRISMA SPV contro [REDACTED]

Con il medesimo provvedimento la S.V.I. ha nominato custode giudiziario l'avv. Maria Angela Zaccagnino.

**IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

È oggetto del pignoramento l'unità immobiliare, destinata ad abitazione ultrapopolare, sita in Napoli, alla via Oronzio Costa n. 48, al piano terzo, all'interno 9.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 29 febbraio 2024, con la sottoscrizione con firma digitale del verbale di giuramento.

Il sottoscritto ha acquisito ed esaminato gli atti salienti presenti nel fascicolo di causa.

Ha estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, i certificati di residenza storica e l'estratto di matrimonio dei soggetti esegutati.

Ha acquisito, presso l'archivio dell'ex Agenzia del Territorio, la documentazione catastale dell'immobile pignorato (mappale terreni, visura storica e planimetria).

Ha estratto, presso l'Archivio Notarile di Napoli, copia dell'atto di compravendita con cui l'immobile è pervenuto ai soggetti esegutati.

Ha effettuato le ispezioni telematiche ipotecarie sull'immobile.

Ha effettuato ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Napoli.

Ha eseguito un accesso in data 13 marzo 2024, congiuntamente al custode giudiziario avv. Maria Angela Zaccagnino.

Nel corso dell'accesso ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

**TRASMISSIONE RELAZIONE TECNICA**

In data 9 aprile 2024, il sottoscritto ha inviato copia del presente elaborato:

- al legale costituito del creditore procedente, [REDACTED] a mezzo pec:  
[REDACTED]
- al creditore intervenuto [REDACTED] a mezzo pec:  
[REDACTED]
- ai debitori esegutati [REDACTED] a mezzo raccomandata

A/R, presso l'indirizzo di residenza [REDACTED]  
 - al custode giudiziario avv. Maria Angela Zaccagnino, a mezzo pec,  
 [REDACTED]

### QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato l'esperto stimatore di effettuare il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e di rispondere a n. 14 quesiti.

Lo scrivente ha eseguito il controllo preliminare della documentazione depositata nel fascicolo ed ha riscontrato singolarmente i quesiti formulati dal G.E. antepoendoli alle rispettive risposte.

### CONTROLLO PRELIMINARE DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel fascicolo di causa dal creditore procedente è completa.

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma [REDACTED] datata 20 febbraio 2024.

La relazione notarile riporta la provenienza e le formalità del cespite pignorato estese al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché i dati catastali all'attualità e storici.

Nella relazione notarile è indicato l'atto di acquisto con cui l'immobile è pervenuto al soggetto esecutato, trattasi dell'atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED]

La copia dell'atto di trasferimento, la visura catastale storica, la planimetria catastale, l'estratto di mappa, unitamente ai documenti anagrafici dei debitori esecutati sono allegati alla presente relazione.

### QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ , ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

### DIRITTO REALE PIGNORATO

Il diritto reale pignorato è **la piena ed intera proprietà dell'immobile.**

Tale diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità ai debitori eseguiti in forza dell'atto di acquisto stipulato dal notaio [REDACTED]

L'immobile pignorato è identificato dai seguenti dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	13	114	9	8	A/5	6	2,5 vani	51 mq	68,43 €
Indirizzo						VIA ORONZIO COSTA N. 48 PIANO 3					

**I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.**

### POSIZIONE DEL CESPITE

Per l'individuazione del fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.



MAPPA CATASTALE



FOTO SATELLITARE

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI 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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

**IL QUARTIERE**

La Vicaria è un quartiere di Napoli. Comprende il rione Vasto e una parte dell'Arenaccia.

Fa parte della quarta municipalità insieme con San Lorenzo, Poggioreale e la Zona Industriale.

Il quartiere confina a nord con il quartiere San Carlo all'Arena, a ovest con il quartiere San Lorenzo, a est con il quartiere Poggioreale e a sud con il quartiere Zona Industriale.

**IL FABBRICATO**

All'immobile pignorato si accede dal civico n. 48 di via Oronzio Costa.

Via Oronzio Costa è una stradina parallela alla più nota via Carbonara.

Il fabbricato ha origine preottocentesca, ha la struttura portante in muratura di tufo con volte ai primi livelli di piano e orizzontamenti in legno ai piani superiori.

Ha una morfologia planimetrica rettangolare allungata, con i lati lunghi costruiti in aderenza con fabbricati limitrofi e i lati corti liberi prospettanti sulla strada principale e su corti retrostanti.

È costituito da cinque livelli di piano fuori terra, destinati ad abitazioni, servite da una sola scala.

Non vi è servizio di guardiana né ascensore.

Complessivamente si presenta in accettabile stato di conservazione.



FABBRICATO



FABBRICATO

ASTE  
GIUDIZIARIE

PORTONE



ANDRONE

ASTE  
GIUDIZIARIE

CORTILE INTERNO



CORTILE INTERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE**L'IMMOBILE**

L'abitazione è di tipo ultrapopolare, è posta al piano terzo dello stabile, all'interno n. 9.

La porta di caposcala dell'abitazione a sinistra dello smonto delle scale, salendo.

Ad essa si accede superando una piccola rampa di accesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE

VANO SCALA



PORTA DI CAPOSCALA

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

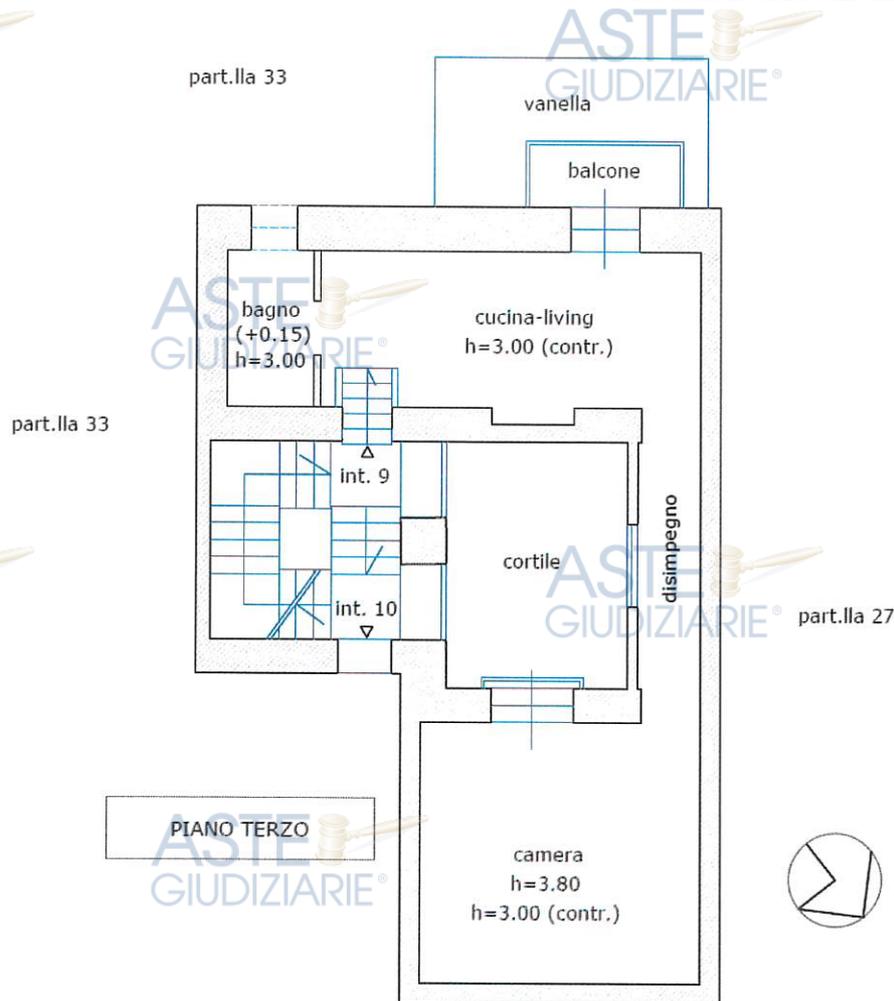
L'abitazione è composta da: ingresso in cucina-living, bagno, disimpegno, camera ed un balcone .

L'altezza interna è di metri 3,80, taluni ambienti sono controsoffittati ad altezza di 3,00 m.

Sviluppa una superficie coperta netta calpestabile di 36 mq.

Il balcone sviluppa una superficie di 3 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE



int. 10

## PIANTA STATO DEI LUOGHI APPARTAMENTO

Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati da luce naturale, la cucina living affaccia su prospetto posteriore, la camera da letto affaccia sul cortile interno, il bagno è areato e illuminato da "luce" ad altezza di 2,00 m dal pavimento.

La pavimentazione è in mattonelle di monottura. Il bagno è rivestito con mattonelle di bicottura.

Le pareti sono intonacate e attintate con pittura lavabile.

Le porte interne sono in tamburato di legno.

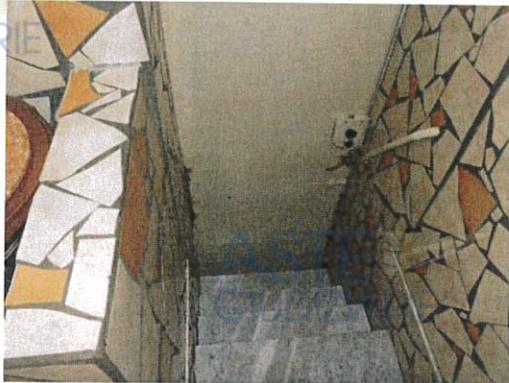
Gli infissi esterni sono in alluminio colore bronzo e vetro semplice.

Non vi è impianto termico.

L'ispezione effettuata nel corso dell'accesso non ha permesso una valutazione puntuale della conformità degli impianti tecnici, seppure da una indagine viva non appaiono adeguati alle normative vigenti.

L'abitazione globalmente si presenta in accettabile stato di manutenzione e conservazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE



RAMPA DI ACCESSO



CUCINA-LIVING

ASTE  
GIUDIZIARIE



BALCONE



AFFACCIO BALCONE

ASTE  
GIUDIZIARIE

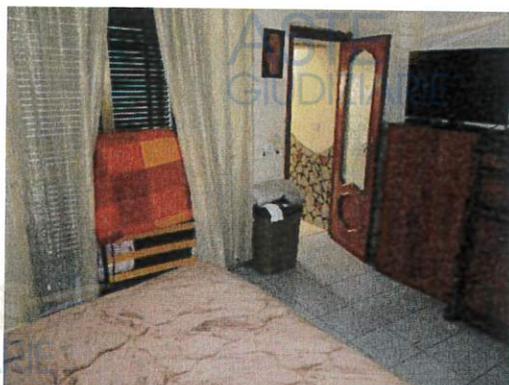


BAGNO



DISIMPEGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE



CAMERA



AFFACCIO CAMERA SU CORTILE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**CONFINI**

L'abitazione confina a Nord con u.i. interno 10 stesso fabbricato, ad Est con altro fabbricato p.lla 33 e con interno 10, ad Ovest con altro fabbricato p.lla 27, a Sud con vanella condominiale.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie coperta calpestabile dell'immobile è di 36 mq.

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 50 mq.

La superficie commerciale è stata calcolata con l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo", in esecuzione alla Legge 662/96.

In particolare, lo scrivente ha fatto riferimento all'allegato C, misurando la superficie dell'unità immobiliare al lordo delle murature esterne.

I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Non è stata computata la superficie del balcone perché risultato illegittimo.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.

**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

**DATI CATASTALI ATTUALI**

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	13	114	9	8	A/5	6	2,5 vani	51 mq	68,43 €
Indirizzo						VIA ORONZIO COSTA N. 48 PIANO 3					

## DATI CATASTALI CONTENUTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	13	114	9	8	A/5	6	2,5 vani	-	-
Indirizzo						VIA ORONZIO COSTA N. 48 PIANO 3					

## DATI CATASTALI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	13	114	9	-	A/5	-	2,5 vani	-	-
Indirizzo						VIA ORONZIO COSTA N. 48 PIANO 3					

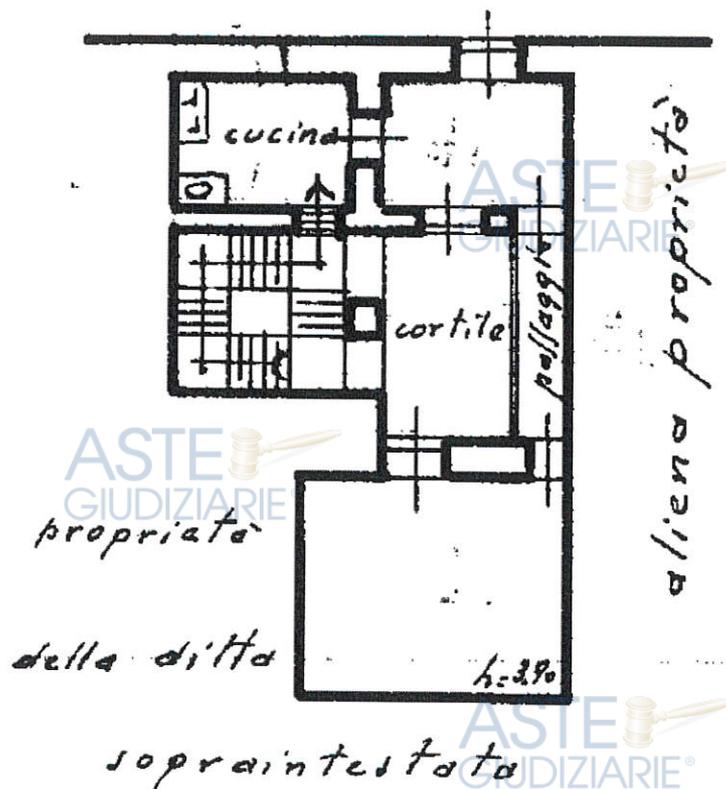
## DATI CATASTALI RIPORTATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
NCEU	NAPOLI	VIC	13	114	9	8	A/5	6	2,5 vani	51 mq	68,43 €
Indirizzo						VIA ORONZIO COSTA N. 48 PIANO 3					

I dati catastali essenziali identificativi del bene, contenuti nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto corrispondono ai dati riportati nella scheda catastale all'attualità e individuano correttamente l'immobile.

## DIFFORMITÀ CATASTALI

La planimetria catastale è stata depositata in data 27/12/1939.



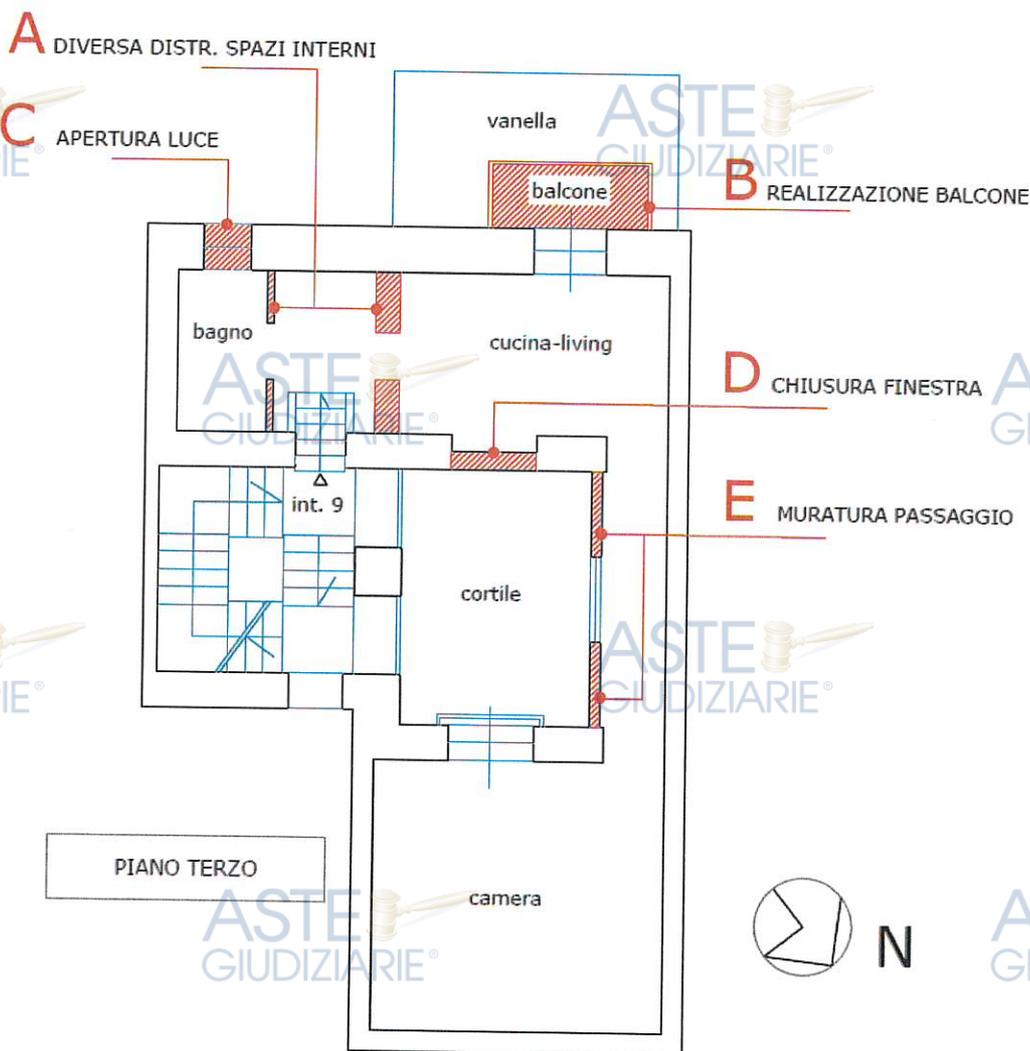
PLANIMETRIA CATASTALE



Lo stato dei luoghi dell'abitazione **non è conforme alla planimetria catastale** depositata.

Nello specifico, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni
- B. Realizzazione del balcone sul fronte Sud
- C. Realizzazione della "luce" nel bagno
- D. Muratura della finestra della cucina-living sul cortile
- E. Muratura parziale del passaggio



#### DIFFORMITÀ CATASTALI

#### VARIAZIONI CATASTALI NEL VENTENNIO

Non vi sono variazioni dei dati significativi catastali (foglio particella e subalterno) nell'ultimo ventennio.

**IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLA CATASTALE DEL TERRENO**

L'immobile pignorato incide sulla particella 30 del foglio 106 del Catasto Terreni del Comune di Napoli.

**QUESITO N. 4: 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.

**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di appartamento ultrapopolare, ubicato in Napoli alla via Oronzio Costa n. 48, al piano terzo, interno 9.

L'abitazione è composta da: ingresso in cucina-living, bagno, disimpegno, camera ed un balcone .

La Superficie Commerciale è pari a 50 mq. L'altezza dell'appartamento è di 3,80 m.

L'abitazione confina a Nord con u.i. interno 10 stesso fabbricato, ad Est con altro fabbricato p.lla 33 e con interno 10, ad Ovest con altro fabbricato p.lla 27, a Sud con vanella condominiale.

L'unità immobiliare è censita al NCEU del Comune di Napoli, sezione VIC, foglio 13, particella 114, sub 9, cat. A/5, cl. 6, vani 2,5, superficie 51 mq, rendita catastale euro 68,43.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in ordine a:

A. Diversa distribuzione degli spazi interni. B. Realizzazione del balcone sul fronte Sud. C. Realizzazione della "luce" nel bagno. D. Muratura della finestra della cucina-living sul cortile. E. Muratura parziale del passaggio.

L'immobile è urbanisticamente legittimo perché realizzato in epoca antecedente il 16 novembre 1935, data di entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio della Città di Napoli.

Purtuttavia, dall'esame della planimetria catastale depositata nell'anno 1939 è stato riscontrato uno stato dei luoghi difforme dalla originaria realizzazione, come elencato alle difformità catastali.

Le difformità elencate ai punti A (divr. distr. interna) e C (apertura punto luce) sono sanabili, le difformità ai punti B (realizzazione balcone), D (tamponatura finestra) ed E (tamponatura passetto) sono insanabili.

**PREZZO BASE EURO 67.200 (EURO SESSANTASETTE MILADUECENTO)**

**QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

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 precedente.

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.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

### RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto ha acquisito, presso l'Archivio Notarile di Napoli, l'atto di acquisto del bene in favore dei soggetti eseguiti, [REDACTED]

Ha ricostruito la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà dall'attualità, all'indietro oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, attraverso l'acquisizione delle certificazioni ipotecarie e dalla lettura dell'ultimo atto di trasferimento.

L'immobile è pervenuto [REDACTED], per la quota pari a 10/22 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 05/07/2005 Numero di repertorio 54734/18683 stipulato dal notaio [REDACTED] trascritto il [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato 1."

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;  
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità;

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere 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.

## ZONIZZAZIONE URBANISTICA

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, classifica l'area in cui è ubicato l'immobile staggito, in zona A (Insediamenti di interesse storico).



VISURA URBANISTICA

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Secondo la normativa nazionale, è obbligatorio richiedere al Comune una licenza per costruire sin dall'entrata in vigore della prima Legge Urbanistica, L. 1150 del 17/8/1942.

Nel caso del Comune di Napoli va considerata la data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio del 1935, divenuto esecutivo il giorno 16 novembre 1935.

**In considerazione della tipologia e della morfologia del fabbricato, dei materiali impiegati, della data di deposito della planimetria catastale (27/12/1939), dello sviluppo urbanistico della zona, della classificazione assegnata dal PRG vigente (Aa - centro storico) può con certezza affermarsi che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore del primo Regolamento Edilizio del Comune di Napoli (1935), quindi l'immobile è urbanisticamente legittimo e commerciabile.**

Purtuttavia, dall'esame della planimetria catastale è stato riscontrato uno stato dei luoghi difforme dalla originaria realizzazione per:

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni
- B. Realizzazione del balcone sul fronte Sud
- C. Realizzazione della "luce" nel bagno
- D. Muratura della finestra della cucina-living sul cortile
- E. Muratura parziale del passaggio

### SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Relativamente al punto A – Diversa distribuzione degli spazi interni.

Trattasi di interventi che hanno interessato anche la maglia strutturale del fabbricato. E' stata rimossa porzione della parete portante in tuto creando un ambiente unico di ingresso.

Tale intervento è sanabile attraverso la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Al comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si legge:

**“OVE L'INTERVENTO REALIZZATO RISULTI CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, SIA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA, IL RESPONSABILE DELL'ABUSO O IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE POSSONO OTTENERE LA SANATORIA DELL'INTERVENTO VERSANDO LA SOMMA, NON SUPERIORE A 5.164,00 EURO E NON INFERIORE A 516,00 EURO, STABILITA DAL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO IN RELAZIONE ALL'AUMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE VALUTATO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO.”**

La tipologia delle opere eseguite è conforme agli strumenti urbanistici comunali, lo scrivente non ritiene che le opere eseguite in difformità abbiano fatto aumentare il valore dell'immobile, per cui la sanzione da versare è pari all'importo minimo di euro 516,00 euro, a cui vanno aggiunti gli oneri tecnici per l'istruttoria della pratica, stimando il totale necessario alla regolarizzazione edilizia in euro 5.000,00.

In tali oneri vanno ritenute incluse le spese tecniche per il deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile. Successivamente sarà necessario presentare un elaborato DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, tale attività tecnica può stimarsi in euro 1.000,00.

Relativamente ai punti B (Realizzazione del bacone), D (Muratura della finestra della cucina-living sul cortile) ed E (Muratura parziale del passaggio), trattandosi di modifica di facciata in centro storico, non vi è possibilità di ottenere la sanatoria edilizia.

E', inoltre, inapplicabile l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 e smi, in quanto le ragioni del credito sono successive ai termini dettati dalle leggi inerenti il condono edilizio (L. 47/85, L. 724/1994, L. 326/2003).

Pertanto, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

L'intervento di ripristino dello stato dei luoghi con demolizione delle opere abusivamente realizzate è stimato a forfait pari a euro 5.000, comprendendo in tale cifra anche gli oneri tecnici per istruire la pratica da inoltrare al servizio Antiabusivismo e Condono edilizio del Comune di Napoli.

Relativamente al punto C (apertura del punto luce nel bagno).

In considerazione della scarsa qualità della rappresentazione planimetrica catastale, nonché della precedente destinazione d'uso del vano (cucina) oggi destinato al servizio igienico è ragionevole ipotizzare che il vano luce fosse preesistente alla presentazione della planimetria catastale (ante 1939) e solo per scadente scannerizzazione e/o rappresentazione grafica, non riportato correttamente sulla planimetria catastale del 1939.

Tale ipotesi consentirebbe di regolarizzare la legittimità del vano luce con presentazione di aggiornamento planimetrico catastale con giustificato con “esatta rappresentazione grafica”.

Il costo di tale attività rientra nella presentazione della istruttoria Do.c.fa resa necessaria per perfezionare la pratica edilizia al punto A.

#### **CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ**

Per le costruzioni edificate prima dell'entrata in vigore del RD n.1265/34 smi (Testo unico delle leggi sanitarie), non occorre presentare segnalazione certificata di agibilità.

**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.).

Ove il bene sia occupato dal debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode):

- acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia;

- dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggito e se lo stesso possieda i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile è occupato dai soggetti esecutati.

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziari 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 servizi sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali;

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servizi, 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).

Dalle ispezioni ipotecarie (attive) sull'immobile staggito si rilevano le seguenti trascrizioni.

**TRASCRIZIONI ATTI DI TRASFERIMENTO**

TRASCRIZIONE DEL 22/07/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 13334 REGISTRO GENERALE 27453

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Trattasi di accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL 26/11/2007 - REGISTRO PARTICOLARE 23161 REGISTRO GENERALE 46968  
PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] UFFICIO DEL REGISTRO REPERTORIO 2990/4560 DEL 22/07/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Trascrizione della successione con cui l'immobile è pervenuto ai "danti causa".

TRASCRIZIONE DEL 22/07/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 13335 REGISTRO GENERALE 27454  
PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED] REPERTORIO 54734/18683 DEL 05/07/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trattasi di trascrizione dell'atto di compravendita con cui l'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati.

#### TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

TRASCRIZIONE DEL 01/02/2024 - REGISTRO PARTICOLARE 2299 REGISTRO GENERALE 2856  
PUBBLICO UFFICIALE CORTE DI APPELLO DI NAPOLI REPERTORIO 990/2024 DEL 18/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trattasi del pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva.

#### ISCRIZIONE DI IPOTECA

ISCRIZIONE DEL 22/07/2005 - REGISTRO PARTICOLARE 11059 REGISTRO GENERALE 27455  
PUBBLICO UFFICIALE [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Trattasi di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per atto notarile pubblico  
notaio [REDACTED]

Non vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Non vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né vincoli paesaggistici ex L. 1497/1939 e 431/1985.

Non vi è condominio costituito, non vi è regolamento condominiale.

Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

#### SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano domande giudiziali.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale.

Non risultano provvedimenti di vincoli storici –artistici e di altro tipo.

Non risultano formalità pregiudizievoli successive alla trascrizione del pignoramento.

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

In ordine alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, non opponibili all'aggiudicatario, da quanto accertato si confermano quelle indicate nelle certificazioni notarili presenti nel fascicolo, esaminate dallo scrivente e riportate nei precedenti paragrafi.

Vi sono difformità urbanistico-edilizie, il costo della regolarizzazione è detratto dal valore di base d'asta.

Vi sono difformità catastali, il costo della regolarizzazione è detratto dal valore di base d'asta.

Non vi sono insoluti condominiali.

**QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

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

L'esame della banca dati dell'Agenzia del Demanio, pubblicata sul portale Open Demanio all'indirizzo <https://dati.agenziademanio.it>, permette allo scrivente di affermare che il cespite staggito non è oggetto di diritti demaniali riconducibili allo Stato.

**QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

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

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

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

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

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

**USI CIVICI**

La certificazione della Regione Campania Ufficio Usi Civici, vista l'ordinanza del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise, di archiviazione atti del 21 marzo 1958, richiesta dallo scrivente per altra procedura esecutiva, determina che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli, non vi sono terreni gravati da usi civici.

**CENSO E LIVELLO**

Le ricerche effettuate sulla particella storica catastale del terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto dell'esecuzione, permettono allo scrivente di attestare l'assenza di gravami da censo e livello.

**QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E 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.

I debitori eseguiti, nel verbale di accesso hanno dichiarato che non vi è condominio costituito.

Non vi è regolamento condominiale.

La gestione delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria viene gestita bonariamente fra i

condomini.

La quota ordinaria mensile afferente l'immobile staggito è fissata in euro 20 .

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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.

**CRITERIO DI STIMA**

In considerazione di una vivace offerta di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, proposti in vendita da primarie agenzie immobiliari, si sceglie di adottare il metodo del confronto di mercato.

Metodo denominato con l'acronimo MCA (*Market Comparison Approach*) dagli International Valuation Standards (IVS), standardizzazione dei migliori metodi e tecniche estimative.

Il MCA è un procedimento che consiste nella comparazione dell'immobile da valutare con almeno tre immobili simili (detti comparabili) all'immobile da stimare (detto soggetto), prendendo come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il procedimento si fonda sulla considerazione che il mercato fisserà il prezzo per l'immobile soggetto allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle

caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Il sistema di stima si basa sull'assunto per il quale la differenza di prezzo tra gli immobili comparabili e l'immobile soggetto è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Il MCA si articola nelle fasi seguenti:

- analisi del mercato per la rilevazione di immobili appartenenti allo stesso segmento dell'immobile da stimare (comparabili);
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari;
- compilazione della tabella dei dati;
- analisi dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

#### **ANALISI DEL MERCATO**

Dall'esame del mercato immobiliare sono stati estratti tre immobili utilizzati come comparabili.

I comparabili sono estratti dagli annunci immobiliari pubblicati sul sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), verificando i dati riportati con le fotografie ed eventualmente con i grafici allegati all'annuncio.

Gli immobili scelti sono tutti siti in Napoli, nella stessa strada o in strade immediatamente limitrofe all'immobile staggito.

Gli immobili hanno la stessa tipologia edilizia e destinazione funzionale dell'immobile da stimare.

Le caratteristiche quindi che si sceglie di utilizzare nella comparazione sono:

- C1 la superficie;
- C2 lo stato manutentivo;
- C3 il livello di piano;
- C4 lo stato locativo.

#### **TABELLA DEI COMPARABILI**

Dall'esame delle caratteristiche viene compilata la tabella dei comparabili, ove vengono riportati i prezzi richiesti, le caratteristiche degli immobili di confronto e le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto).

COMPARABILI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
fonte dato	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	www.immobiliare.it	
agenzia immobiliare	Tecnocasa	De Angelis	Gabetti	
comune	Napoli	Napoli	Napoli	Napoli
via	Via Oronzio Costa	Via Oronzio Costa	Via delle foglie a carbonara	Via Oronzio Costa
data annuncio	19/07/2023	18/03/2024	31/01/2024	
prezzo richiesto	€ 69.000	€ 169.000	€ 190.000	
C1 - superficie	45,00	100,00	100,00	50,00
C2 - stato manutentivo	sufficiente	scarzo	sufficiente	mediocre
C3 - livello di piano	primo	secondo	terzo	terzo
C4 - stato locativo	locato	libero	libero	libero

#### TABELLA DEI DATI E DEGLI ADJUSTMENT PERCENTAGE

Il prezzo richiesto, pubblicato dall'agenzia immobiliare, viene ridotto del 10%, presumendo che tale possa essere la decurtazione operata in fase di trattativa di vendita.

Le caratteristiche di confronto vengono assegnate in termini di valore per le superfici commerciali (C1), ed in termini percentuali (*adjustment percentage*) per le altre caratteristiche (C2, C3, C4).

Alla caratteristica C2, stato manutentivo, si assegna una decurtazione del 20% se scadente, del 10% se mediocre.

Alla caratteristica C3, il livello di piano, si assegna una decurtazione del 20% se l'u.i. è collocata al piano terra.

Alla caratteristica C4, stato locativo, si assegna una decurtazione del 20% se l'u.i. è locata.

DATI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	soggetto
data	19/07/2023	18/03/2024	31/01/2024	
prezzo richiesto	€ 69.000	€ 169.000	€ 190.000	
prezzo assegnato	€ 62.100	€ 152.100	€ 171.000	
C1 - superficie	45,00	100,00	100,00	50,00
C2 - stato manutentivo	100%	80%	100%	90%
C3 - livello di piano	80%	100%	100%	100%
C4 - stato locativo	80%	100%	100%	100%

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Dal rapporto fra il prezzo di mercato e l'incidenza della singola caratteristica si ottiene il prezzo marginale della caratteristica immobiliare.

Tale cifra esprime l'incidenza del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

PREZZI MARGINALI	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
C1 - superficie	€ 1.380	€ 1.521	€ 1.710
C2 - stato manutentivo	€ 62.100	€ 190.125	€ 171.000
C3 - livello di piano	€ 77.625	€ 152.100	€ 171.000
C4 - stato locativo	€ 77.625	€ 152.100	€ 171.000

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Calcolati i prezzi marginali si opera l'aggiustamento.

L'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella di valutazione è riportato il calcolo del corrispondente aggiustamento da apportare al prezzo dell'immobile di confronto.

Il valore di mercato, derivante dalla tabella di valutazione, raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare corrispondente alla comparazione con l'immobile di confronto.

VALUTAZIONE	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
data	19/07/2023	18/03/2024	31/01/2024
prezzo assegnato	€ 62.100	€ 152.100	€ 171.000
C1 - superficie	€ 6.900	-€ 76.050	-€ 85.500
C2 - stato manutentivo	-€ 6.210	€ 19.013	-€ 17.100
C3 - livello di piano	€ 15.525	€ 0	€ 0
C4 - stato locativo	€ 15.525	€ 0	€ 0
Valore di mercato	€ 93.840	€ 95.063	€ 68.400
Valore al mq	€ 1.877	€ 1.901	€ 1.368

### SINTESI VALUTATIVA

Dall'analisi della tabella di valutazione si deduce che l'immobile soggetto ha un valore unitario medio al metro quadrato pari ad euro 1.715.

La banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, tabella OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferita al secondo semestre dell'anno 2023 restituisce valori nella zona C22 semicentrale agli immobili a destinazione residenziale di tipo economico, in uno stato conservativo normale, un intervallo fra i 1.200 e i 1.800 euro/mq.

La forbice dell'OMI risulta sostanzialmente molto prossima ai valori dedotti con l'applicazione dell'MCA, ciò consente di attestare la veridicità dell'analisi MCA e conseguentemente di utilizzarne il valore medio per la stima del bene.

	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	Valori medi
Forbice MCA	€ 1.877	€ 1.901	€ 1.368	€ 1.715
	valore min.		valore max	
Forbice OMI	€ 1.200	-	€ 1.800	€ 1.500

Valore di stima unitario (Vu) 1.715 euro/mq.

La superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare è pari a 50 mq.

Il cespite oggetto di stima ha un valore di mercato (Vm) di euro 85.768, calcolato applicando la formula:

$$Vm = Vu \times Sc$$

VU (EURO/MQ)	SC SUPERFICIE (mq)	VALORE IMMOBILE
€ 1.715	50,00	€ 85.768

### DETRAZIONI

Lo scrivente applica le detrazioni del Valore di Mercato per tener conto della necessità per l'acquirente di operare: il perfezionamento catastale ed urbanistico, l'eliminazione degli abusi insanabili ed infine una ulteriore detrazione per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

#### A. VALORE DEL BENE STIMATO

Euro 85.768

ASTE  
GIUDIZIARIE**B. PERFEZIONAMENTO CATASTALE**

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale depositata, è necessario ripristinare la conformità oggettiva catastale mediante presentazione di aggiornamento della planimetria con procedura Do.c.fa.

Il costo di tale attività è stimato in euro 1.000, compreso oneri fiscali e catastali.

**C. PERFEZIONAMENTO URBANISTICO (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ)**

E' necessario sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con pratica di accertamento di conformità.

Il costo per l'istruttoria è stimato pari ad euro 5.000, compreso oneri comunali e fiscali.

**D. ELIMINAZIONE ABUSI INSANABILI**

E' necessario ripristinare la conformità urbanistica mediante la rimozione di abusi insanabili.

Il costo di tali interventi è stimato forfettariamente in euro 5.000.

**E. VALORE DEL BENE AL NETTO DELLE DETRAZIONI**

Euro 74.768

**F. VENDITA NEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene operata una detrazione pari al 10% del valore di mercato del cespite.

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
A	Valore di mercato immobile Vm € 85.768
<b>Detrazioni</b>	
B	Perfezionamento catastale € 1.000
C	Perfezionamento urbanistico € 5.000
D	Eliminazione abusi insanabili € 5.000
E	Valore al netto delle detrazioni € 74.768
F	Mercato aste giudiziarie € 7.477
G	Valore di mercato al netto detrazioni € 67.291
	<b>Valore base d'asta (in c.t) € 67.200</b>

**IL PREZZO BASE D'ASTA, IN C.T., È DI EURO 67.200**

(SESSANTASETTEMILA DUECENTO EURO)

**QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

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

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

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

Non ricorre.

**QUESITO N. 14: CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE CAMERA DI COMMERCIO E REGIME PATRIMONIALE**

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

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

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_ hanno contratto matrimonio \_\_\_\_\_

dall'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di matrimonio non risultano annotazioni.

*Lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.*

Napoli 09/04/2024

L'esperto stimatore  
arch. Nunzio Cioffi