

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE XIV- ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G.E. N°296/2022

PROMOSSO DA: ISEO SPV S.R.L. e per essa doValue S.p.A.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Balletti

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Lorenzo Giannalavigna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 – Premessa.....	Pag. 2
2- Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c.	Pag. 3
3 – Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento.....	Pag. 5
2 - Individuazione e descrizione materiale dei beni.....	Pag. 8
3 - Identificazione, storia e conformità catastale dei beni	Pag. 16
4 – Schema Sintetico-Descrittivo Del Lotto.....	Pag. 19
5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà	Pag. 20
6 – Regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile.....	Pag. 23
7 – Stato di possesso attuale dell’immobile.....	Pag. 28
8-9-10-11 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, pesi e oneri di altro tipo.....	Pag. 29
12-13 – Valutazione dei beni.....	Pag. 31
14 – Certificazioni stato civile e residenza.....	Pag. 37
Elenco Allegati.....	Pag. 37

C.T.U.

Arch. Annalisa De Lorenzo

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

SEZIONE CIVILE XIV- ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G.E. N°296/2022

PROMOSSO DA: ISEO SPV S.R.L. e per essa doValue S.p.A.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Balletti

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Lorenzo Giannalavigna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

In virtù dell'incarico di esperto stimatore conferitomi in ordine alla procedura di espropriazione immobiliare n°296/2022 **promossa da ISEO SPV S.R.L.** con sede legale in Via V. Alfieri 1, 31015 – Conegliano (TV) Codice Fiscale 04934510266e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, Codice Fiscale 00390840239 e P. Iva 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Tavarelli del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata presso l'Avv. Ernesto Rao Limata con studio Napoli alla Via Andrea D'Isernia n.8, **nei confronti di** [REDACTED] [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] esporrò di seguito le risultanze dell'indagine svolta secondo la disposizione stabilita dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Balletti, fornendo le risposte ai quesiti come da verbale di conferimento di incarico ex art. 568 CPC del 12/06/2023.

Si precisa che il bene sottoposto ad esecuzione è così descritto nell'atto di pignoramento:

- *Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Pozzuoli (Na), via Montenuovo Licola Patria n. 105 A piano S1, censito al catasto fabbricati del Comune di detto Comune, al foglio 21, particella 449, Sub 8, categoria A/7, consistenza 3,5 vani.*

Il G.E. fissava il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per l'invio a mezzo di posta ordinaria od elettronica, di copia dell'elaborato peritale ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, e per il deposito telematico presso la cancelleria del G.E., assegnando alle parti quindici giorni prima della predetta udienza quale termine ultimo per far pervenire presso l'esperto incaricato, note di osservazione al suo elaborato.

Fissava infine l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 24/01/2024.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dal controllo della documentazione in atti ex art. 567 c.p.c., oggetto del *Modulo di controllo* depositato in fase preliminare seguita dal primo accesso presso l'immobile (Cfr. Verbale di primo accesso redatto dal custode Dott. Lorenzo Giannalavigna sottoscritto dalla scrivente in Allegato 1), e aggiornata con le ispezioni ipotecarie effettuate dal ctu (in Allegato 2), si era rilevato quanto sinteticamente si riporta di seguito per completezza:

CREDITORE PROCEDENTE: ISEO SPV S.R.L. con sede legale in Via V. Alfieri 1, 31015 – Conegliano (TV) Codice Fiscale 04934510266e per essa quale mandataria doValue S.p.A. con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, Codice Fiscale 00390840239 e P. Iva 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Tavarelli del Foro di Milano ed elettivamente domiciliata presso l'Avv. Ernesto Rao Limata con studio Napoli alla Via Andrea D'Isernia n.8.

Titolo esecutivo posseduto: Contratto di mutuo ipotecario per Notar Gabriele Giustiniani del 30/04/2009 Rep. 68894/5239 con ipoteca iscritta a NA2 in data 11/05/2009 ai nn. 23392/4957, munito di formula esecutiva il 22/05/2009 con il quale l'allora Banca 24-7 S.p.A. concesse al Sig.ra [REDACTED].

Atto di precetto notificato il 11/02/2022

Credito totale vantato: €120.696,65

DEBITORE/I: [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. Certificato di residenza in Allegato 3).

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

- Non risultano

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO

- Non risultano

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: 11/05/2022

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 28/06/2022 nn. 32261/24655

COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.:

- Non risultano

CONFORMITÀ TRA I DATI DEL PIGNORAMENTO E I DATI CATASTALI:

- I dati indicati nel pignoramento **sono conformi** a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione ed ai dati fondamentali agli atti del catasto alla data del pignoramento ed all'attualità.

DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA: 24/06/2022

DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE

NOTARILE SOSTITUTIVA: 08/07/2022

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI:

SI
 NO

CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:

- Non risultano

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art.

158 disp. att. c.p.c.:

- Non risultano

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

SI
 NO

DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

Estratto attuale catasto
 Estratto storico del catasto
 Certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)
 Certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (SOSTITUISCE TUTTI I PRECEDENTI)

Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato (DA VERIFICARE DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA) :

- compravendita**
- donazione**
- successione (testamentaria o legittima)**
- usucapione ventennale**
- permuta**
- altro:**

Data del titolo di acquisto: 30/04/2009

- **Atto di compravendita** per Notar Gabriele Giustiniani del 30.4.2009, Rep. 68893/5238 (in Allegato 4)

*Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento indicare anche i **precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento. In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete**, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita al giorno del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento):*

La documentazione ipocatastale sostitutiva per Notar Giulia Messina Vitrano del 04/07/2022, si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 28/06/2022, partendo dall'ultimo titolo di proprietà, riferito all'esecutata, del 30/04/2009, verificando che l'atto derivativo

in capo al dante causa dell'esecutata [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni dal 1975 (Cfr. certificato di matrimonio in Allegato 3), è un atto di divisione del 21/7/1982 (per Notar Luciano Di Transo Rep. 87329, trascritto il 30/7/1982 nn. 21869/18787) e che, da parte di quest'ultimo, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED] della quota di terreno sul quale edificò il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato.

Dall'ispezione ipotecaria sintetica aggiornata sull'immobile non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle evidenziate nella certificazione notarile (Allegato 2).

Coniuge in regime di comunione legale dei beni

SI

NO

Dal certificato di stato civile dell'esecutata richiesto dalla scrivente al comune di Napoli risulta che la [REDACTED], sopra generalizzata, è nubile (Cfr. Allegato 3).

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del

C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

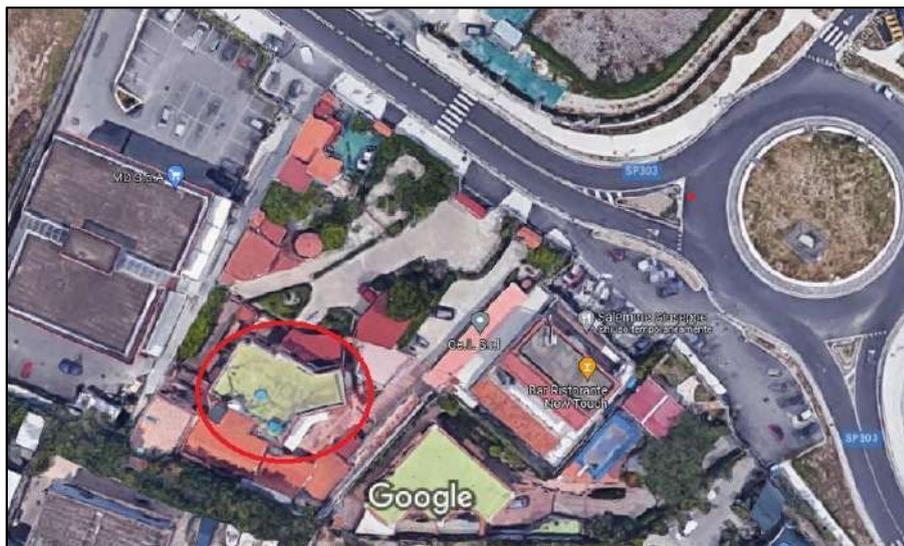
Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento,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

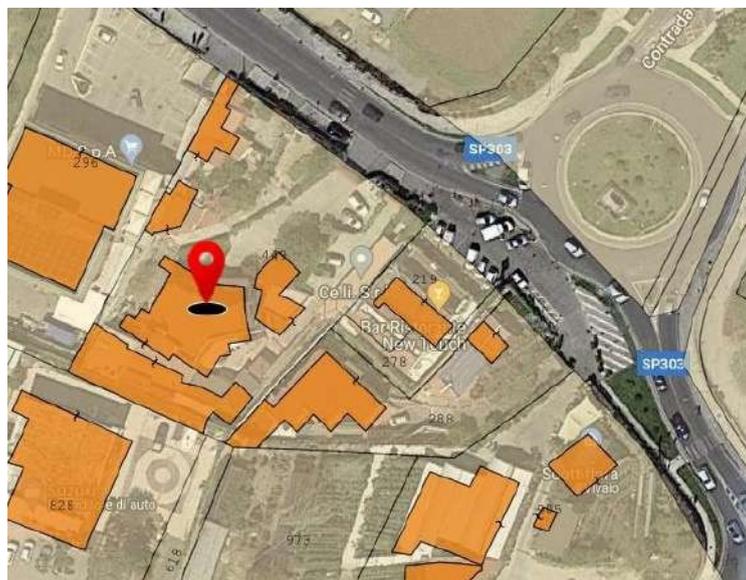
- 1) Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e consiste nella piena proprietà del cespite staggito, un appartamento sito in Pozzuoli alla Via Montenuovo Licola Patria, con ogni accessorio e pertinenze. (All. 4a-Atto di compravendita per Notar Gabriele Giustiniani del 30/4/2009/ Rep. 68893/5238).
- 2) Vi è corrispondenza tra i dati catastali identificativi contenuti nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del 28/06/2022 nn. 32261/24655 e tra questi e i dati agli atti del Catasto all'epoca del pignoramento ed all'attualità (Alleg. 5a-f - Doc. catastale).

- 3) Non sono state riscontrate difformità sostanziali in riferimento alla superficie ed al volume dell'immobile rispetto alla planimetria catastale (presentata il 29.6.1993) dell'appartamento (sub 8); si rilevano, infatti, alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni e delle bucatore esterne (Cfr. risposte al quesito n. 3).

Individuazione fabbricato



Confronto tra l'aerofoto desunta da Google Maps-ultima rilevazione- 2023 (in alto) e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (in basso a sinistra). Nell'immagine in basso a destra la sovrapposizione delle due rappresentazioni. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, visibile nell'aerofoto in alto, è individuabile nella mappa catastale all'interno della particella 449 del Fg. 21 del C.T. e del C.F. di Pozzuoli.



- 4) I beni non risultano essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

5) **Formazione di lotti di vendita:**

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile non consentono una comoda divisibilità e, pertanto, il bene staggito rappresenta un **LOTTO UNICO** di vendita così individuato:

Appartamento in Pozzuoli (Na), Via Montenuovo Licola Patria 105 A, piano S1, int. 8.

In C.F. al fg 21, p.lla 449, sub 8, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, R.C.: €714,86, VIA MONTENUOVO LICOLA PATRIA n. 105-A, Interno 8 Piano S1 (Cfr. documentazione catastale in Allegati 5).

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA E DESCRIZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE

Ubicazione: Via Montenuovo Licola Patria, 105 A- Pozzuoli (NA), Piano S1, interno 8.

Indicazioni catastali: Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Pozzuoli al fg 21, p.lla 449, sub 8, cat.

A/7, cl. 3, vani 3,5, R.C.: €714,86, VIA MONTENUOVO LICOLA PATRIA n. 105-A, Interno 8 Piano S1 (Cfr. documentazione catastale in Allegato 5).

La planimetria catastale attuale è stata presentata il 29/06/1993 (Allegato 5).

Descrizione sintetica: L'appartamento si compone di una camera da letto, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzino.

Confini (in senso orario): Corte, sub 9 del fg.21/p.la 449, terrapieno.

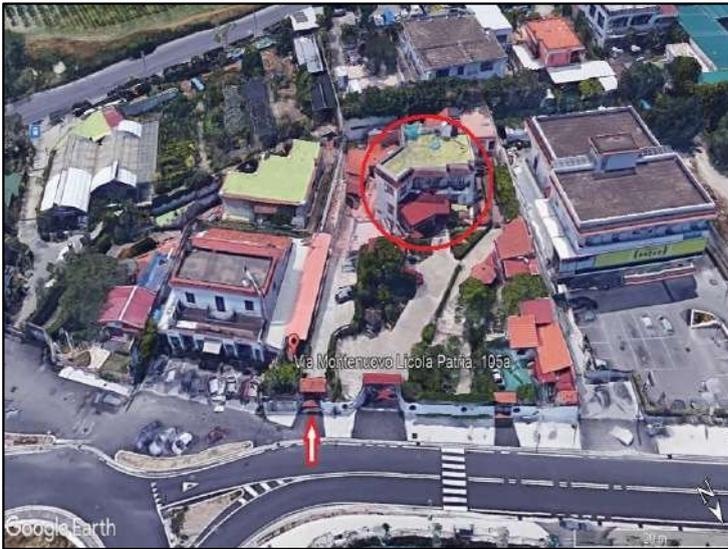
Caratteristiche estrinseche dell'area, e del contesto urbano del fabbricato

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel comune di Pozzuoli (Na) al civico n° 105 A di via Montenuovo Licola Patria, località Arco Felice, nelle vicinanze del Lago d'Averno, in una zona distante circa 6 km dal centro di Pozzuoli e circa 3 km dalla stazione della cumana di Arco Felice, a circa 500 mt dal Presidio Ospedaliero Santa Maria delle Grazie ed a pochi passi dalla A56 tangenziale di Napoli. Grazie ad una urbanizzazione di densità medio-bassa, laddove agglomerati costituiti per lo più da fabbricati mediamente di tre piani fuori terra si alternano ad aree verdi, la zona è lontana dal caos cittadino ed è collegata al centro mediante l'autobus di linea 913.

L'immobile si trova all'interno di un piccolo complesso edilizio denominato *Villa Sammarco* originariamente appartenente ad un unico proprietario il quale lo edificò nella porzione di fondo rustico in contrada Arco Felice, a lui pervenuto per divisione ereditaria (Cfr. Atto di acconto di divisione ereditaria e trasferimento immobiliare per Notar Luciano di Transo del 21/7/1982 Rep. 87329/15474 in Allegato 4b), di circa are 22,26 rappresentata in mappa con la particella 449 ex 296/b del foglio 21 e confinante con Via Provinciale da Montenuovo a Licola-Patria e con le particelle 219, 278, 288, 411, 486 e 496/a.

Il complesso immobiliare Sammarco è racchiuso perimetralmente da recinzione in muratura e ringhiera in ferro e l'accesso carrabile viene esercitato attraverso i due varchi 105 A e 105 B, mentre quello al civico 105 C è solo pedonale. Al fabbricato 1, nel quale è inserito l'immobile staggito, si accede dal cancello carrabile e pedonale posto al civico 105/A di Via Montenuovo Licola Patria superato il quale vi è un viale dove, subito a sinistra, si trova il posto auto assegnato all'immobile *de quo* in virtù di quanto stabilito nel Regolamento di Condominio e segnato nella relativa planimetria con la sigla A8. Dopo un primo tratto in piano, il viale prosegue in discesa terminando in una piccola corte dalla quale si accede ad uno stretto e breve viale comune dal quale si accede all'appartamento oggetto di esecuzione. L'edificio 1 si sviluppa su quattro livelli di piano, compreso il lastrico solare. Il fabbricato ha struttura mista il cls armato con murature di tompagno e copertura piana con prospetti esterni di stile semplice, intonacati al civile, e si trova in condizioni di manutenzione che si possono considerare discrete. Tutto quanto descritto è reso maggiormente comprensibile attraverso i riferimenti fotografici che seguono (Cfr. All. 6-Documentazione fotografica)

Documentazione fotografica – contesto e fabbricato



Individuazione del fabbricato con accesso dal civico 105/A di Via Montenuovo Licola Patria



Viale e posto auto assegnato all'appartamento



L'immobile oggetto di esecuzione: il terrazzino e la porta d'ingresso.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile 1 – Appartamento (diritti: piena proprietà)

- Descrizione e stato di manutenzione:

Superata la porta d'ingresso contrassegnata dalla sigla A/8, si accede direttamente all'interno del soggiorno (S) con angolo cottura (S.i.c.=c.a 27 mq) dotato di un terrazzino (S.n.r.=c.a 6,50 mq) che occupa una porzione della corte. Dal soggiorno si accede al bagno (S.i.c.= c.a 3,80 mq) mentre sul lato ad esso opposto si trova la camera da letto (L) (S.i.c.= c.a 10,70 mq), dotata di finestra posta di fianco alla porta d'ingresso, che affaccia sul cortiletto interno, sul lato opposto vi è un ripostiglio (S.i.c.= c.a 3 mq). Il bagno dell'appartamento è dotato di finestra che affaccia sulla corte comune, i sanitari e la cabina doccia sono posti sul lato maggiore a sinistra.

Le caratteristiche di affaccio, esposizione, luminosità, soleggiamento e ventilazione sono discrete. (Allegato 6- FOTO; Allegato 7a- DOCUMENTAZIONE GRAFICA).

FINITURE: qualità *normale*¹. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate prevalentemente in bianco. Il pavimento, omogeneo in tutti gli ambienti, è costituito da mattonelle a quadroni di gres di colore beige di tipo economico. Nel bagno le pareti sono rivestite da piastrelle di tipo economico a tutta altezza con una fascia di circa un metro di colore più intenso coronata da un listello decorato mentre quelle superiori sono uguali al pavimento. L'angolo cottura è rivestito da piastrelle di color beige fino all'altezza di circa due metri.

SERRAMENTI E INFISSI: qualità *normale*. Le porte interne degli ambienti sono in legno scuro tamburato; gli infissi esterni sono in pvc e sono dotati di persiane esterne in ferro oscuranti.

IMPIANTI: L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico; è presente l'impianto di riscaldamento tradizionale con termosifoni e l'impianto del gas per la fornitura dell'acqua calda con caldaia autonoma esterna, posta nel vialetto esterno dal quale si accede all'immobile. Per quanto riguarda gli impianti, in virtù del D.M. n. 37/2008, modificato dal D.M. del 19/5/2010, è previsto che al termine dei lavori la ditta installatrice sia tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti e già la legge 46/90 introdusse il progetto e la dichiarazione di conformità. Ne segue che per gli impianti realizzati prima di tale legge nulla è obbligatorio ma è utile ed opportuno avere a disposizione schemi e planimetrie aggiornate per gli interventi di manutenzione. Non essendo a conoscenza di eventuali revisioni o installazioni più recenti eventualmente effettuate successivamente alla costruzione del fabbricato e dell'immobile, in via cautelativa si prevede almeno il costo della "Dichiarazione di Rispondenza impianto elettrico", vale a dire il documento che attesta la conformità dei vecchi impianti alle norme

¹ Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

in vigore quando furono realizzati (secondo il nuovo Decreto Ministeriale 37/08 modificato dal D.M. del 19/5/2010), che si valuta poter ascendere ad € 500,00 oltre alla verifica dell'impianto del gas che si valuta in €200,00. Tali oneri e costi, per un totale di € 700,00 saranno detratti dal valore di mercato del bene.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE PORTANTI: alla semplice osservazione diretta, quindi non esaustiva e solo indicativa, non sono emerse problematiche di natura strutturale.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE: Le finiture ed i rivestimenti si presentano in uno stato manutentivo discreto.

Superfici attuali appartamento:

(in base al rilievo dello stato attuale- superfici arrotondate- All. 6a)

Superficie interna utile lorda (S.i.l.): 52 mq

Superficie interna calpestabile (S.I.C.): 51 mq

Superficie non residenziale- terrazzino (S.n.r.) = 6,50 mq

Superficie esterna Lorda (S.E.L.): = 60 mq

Superficie S.i.l. commerciale (S.I.L. principale + 25% di S.n.r.)= 54 mq

Altezza interna netta rilevabile (al controsoffitto): 2,54 mt

Pertinenze, accessori e spazi Comuni: Dal titolo di provenienza in capo all'esecutata si evincono le precisazioni immobiliari tra le quali: l'intera area scoperta di transito identificata dal sub 7 della p.lla 449 del foglio 21, compresa la pavimentazione è di proprietà comune e indivisibile a tutti i condomini, così come quella a giardino indicata dalla lettera "E" nella planimetria allegata al Regolamento di condominio e posta immediatamente a sinistra dall'ingresso civico 105 A, dove sono posizionati l'impianto idraulico di autoclave, ed il servizio di accumulo acque e l'impianto di scarico delle acque pluviali e fecali e quelle dell'impianto elettrico. Per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (Cfr. Allegato 4) ed al Regolamento di Condominio (Cfr. Allegato 8) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

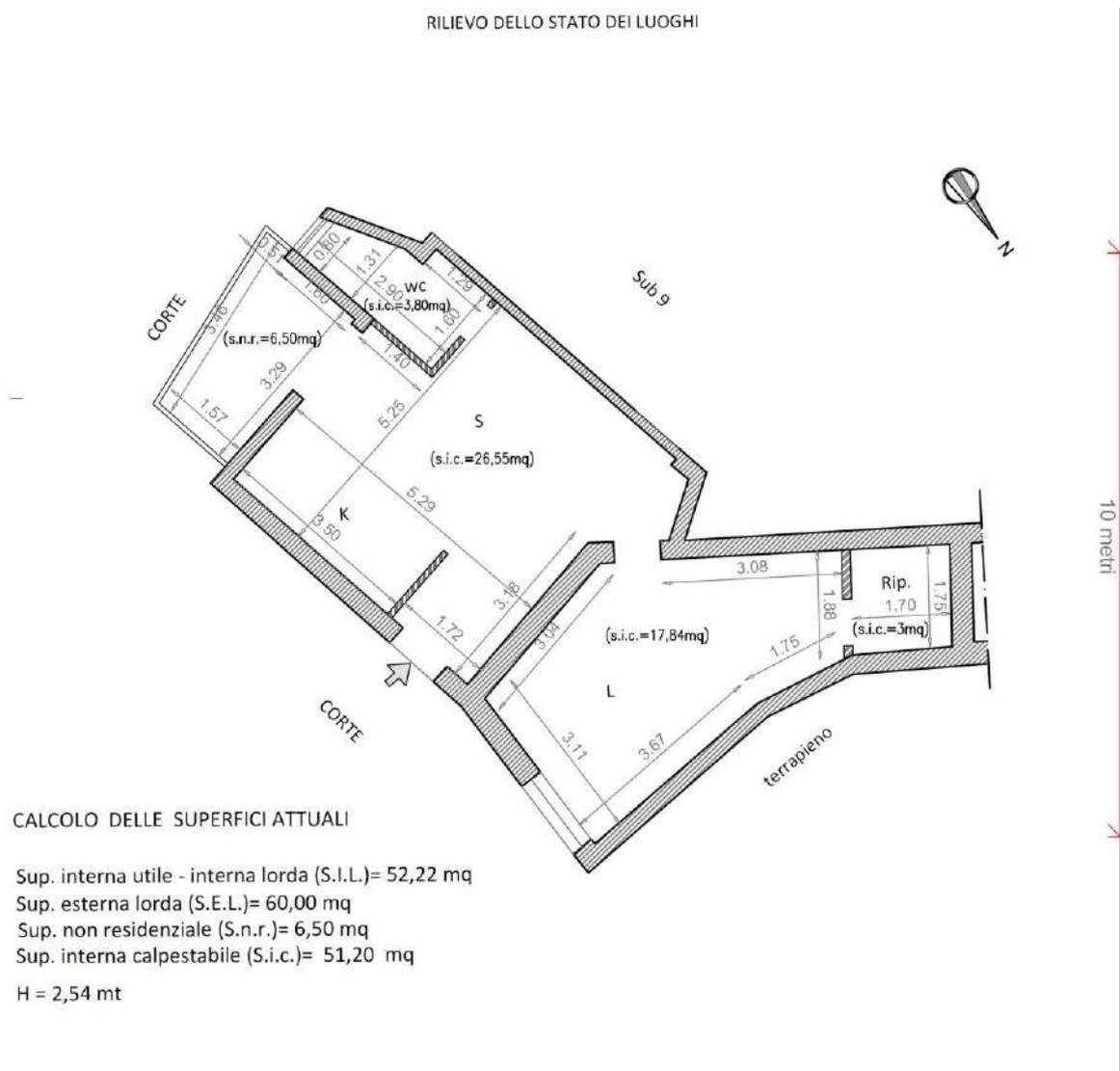
Amministrazione condominiale: Vi è Condominio costituito dotato di Amministratore p.t., Regolamento di Condominio e tabelle millesimali, in base alle quali all'immobile corrispondono 135,3135 millesimi e l'importo annuo degli oneri condominiali ordinari ascende ad € 138,29 (c.a 11,52/mese)

Citofono: Presente

Attestato di prestazione energetica: Per l'immobile non è stato rinvenuto l'APE, il cui costo, di c.a €300,00, sarà detratto dal valore di mercato del bene.

PLANIMETRIA APPARTAMENTO

RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI



CALCOLO DELLE SUPERFICI ATTUALI

Sup. interna utile - interna lorda (S.I.L.)= 52,22 mq
 Sup. esterna lorda (S.E.L.)= 60,00 mq
 Sup. non residenziale (S.n.r.)= 6,50 mq
 Sup. interna calpestabile (S.i.c.)= 51,20 mq
 H = 2,54 mt

*Si precisa che la superficie commerciale dell'unità in oggetto (ovvero la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore unitario (€/mq) delle costruzioni in zona), è stata determinata secondo i criteri di cui alla *norma UNI 10750* di seguito riepilogati:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali
- 25% dei balconi e terrazze scoperti
- 10% dei giardini di ville e villini.

Estratti fotografici appartamento



Soggiorno



Soggiorno/angolo cottura



Terrazzino



Camera da letto (L)



Ripostiglio



Bagno



Bagno

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 accorpate 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.

STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO - Verifica dell'allineamento catastale ai titoli di provenienza

Comune censuario di Pozzuoli (Na)

CATASTO TERRENI

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare staggito insiste sulla p.lla 449 del Foglio 21 del Catasto terreni (in Allegato 5) e, con gli stessi dati identificativi, nel NCEU.

La p.lla 449 di are 21.43 deriva dal frazionamento dell'originaria Particella:296 del Foglio:21 in virtù di variazione catastale del 17/04/1982 in atti dal 19/04/1996 MOD.51 (n. 377.F01/1983) e passa ad Ente Urbano con inserimento del Tipo Mappale del 24/04/1996 in atti dal 24/04/1996 (n. 12685.1/1996). Il succitato tipo di frazionamento dell'originaria Particella 296 del Foglio 21, si trova all'allegato A dell'atto di divisione per Notar Luciano di Transo del 21/7/1982 Rep. 87329/15474 con il quale a [REDACTED], dante causa dell'esecutata, pervenne il terreno confinante di circa are

22,26 confinante con Via Provinciale da Montenuovo a Licola Patria e con le particelle 219, 278, 288, 411, 486 e 496/a (Atto in Allegato 4b).

CATASTO FABBRICATI

SINTESI DELLE VARIAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (**Fig. 21/p.lla 449/sub 8**) deriva da VARIAZIONE del 26/04/2006 Pratica n. NA0238259 in atti dal 26/04/2006 per FRZAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 23435.1/2006) con la quale sono stati soppressi i subalterni 4 e 5 e generati i subalterni 8 e 9. Il subalterno 4, cat. A7 cl. 1, vani 4,5, e il sub 5, cat. C/2, cl. 3, 21 mq R.C.:

€60,74, derivavano dal FRAZIONAMENTO del 29/12/1992 in atti dal 08/07/1998 PF98 (n. 27267.1/1992) dell'unità immobiliare identificata con numero di protocollo 27270 del 1992 Partita 9991, Strada Prov.le da Montenuovo a Licola Patria n. 105A Interno 3 Piano S1, derivante a sua volta dal frazionamento della p.lla 449 del F° 21 (Cfr. Doc. catastale in Allegato 5).

INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

Situazione degli intestati dal 30/04/2009:

C.F.: [REDACTED] (Prop. 1/1)

Dati derivanti da: Atto del 30/04/2009 Pubblico ufficiale GIUSTINIANI GABRIELE Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 68893 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15201.1/2009 Reparto Pl. di NAPOLI 2 in atti dal 12/05/2009.

Situazione degli intestati dal 26/04/2006 al 30/04/2009:

(NA [REDACTED] (Prop. 1/1)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/04/2006 Pratica n. NA0238259 in atti dal 26/04/2006 FRZ. E FUS CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 23435.1/2006)

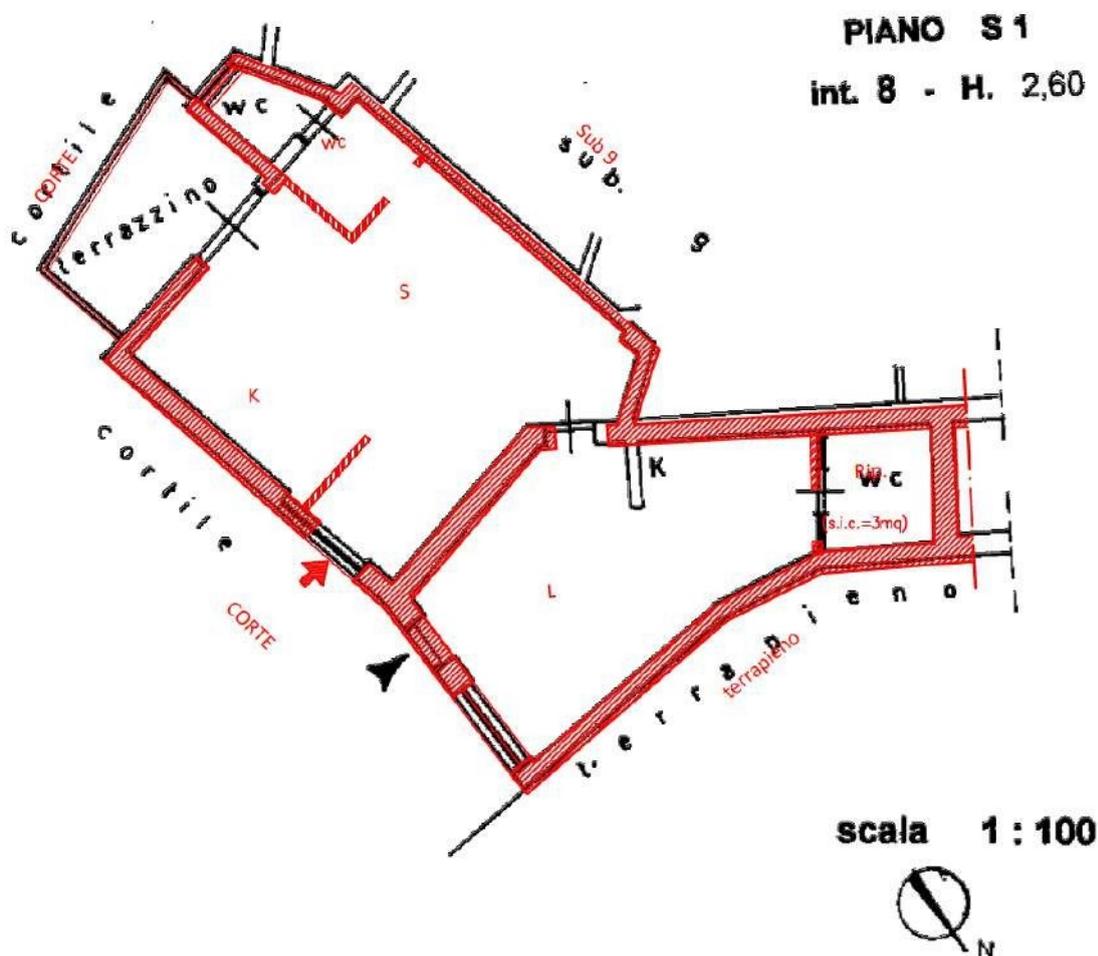
Situazione degli intestati relativamente al terreno sul quale fu costruito il fabbricato distinto in C.T. di Pozzuoli al Fg. 21 p.lla 449 dal 17/04/1982 al 26/04/2006:

[REDACTED] (Prop. 1/1)

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/04/1982 in atti dal 19/04/1996 MOD.51 (n. 377.F01/1983) (Cfr. Doc. catastale in Allegato 5)

➤ **Vi è allineamento dei dati catastali ai titoli di provenienza.**

SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI (IN ROSSO) SULLA PLANIMETRIA CATASTALE



inquad. 1
 n. 105-A. Interno 8 Piano S1
 al 20/06/2023 - Comune di POZZUOLI (G964) - < Foglio 21 - Particella 449 - Subalterno 8 >
 PATRIA n. 105-A. Interno 8 Piano S1

AGGIORNAMENTO CATASTALE

Trattandosi di un immobile sul quale pende domanda di condono, non è legittimo operare trasformazioni in quanto la prosecuzione di lavori edili su manufatti abusivamente realizzati concretizza una nuova condotta illecita, a prescindere dall'entità dei lavori eseguiti. L'esecuzione di lavori sui seguenti tipi di manufatti si configura, infatti, come illeciti edilizi ex art. 44 DPR 380/01:

1. Manufatti abusivi fin dall'origine;
2. Irregolarmente sanati (Accertamento di conformità art. 36 TUE);
3. Irregolarmente condonati (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03);
4. Manufatti con domande di condono e sanatoria pendenti.

Trovandoci nel caso n. 4 si ritiene opportuno prevedere il ripristino dello stato dei luoghi onde riportare l'immobile allo stato descritto nei grafici allegati all'istanza di condono coincidenti con quanto riportato nella planimetria catastale (Cfr. Doc. catastale in All. 5, Doc. grafica in All. 7 e Doc. Urbanistica in All. 9). Di conseguenza a tale previsione non è opportuno eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

LOTTO UNICO: – diritti reali: piena ed intera proprietà.

- Descrizione: Appartamento composto da una camera da letto, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio ed è dotato di terrazzino. La superficie commerciale è pari a c.a 54 mq.
- Ubicazione: Via Montenuovo Licola Patria, 105 A- Pozzuoli (NA), Piano S1, interno 8.
- Indicazioni catastali: Immobile censito nel Catasto Fabbricati di Pozzuoli al fg 21, p.lla 449, sub 8, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, R.C.: €714,86, Via Montenuovo Licola Patria n. 105-A, Interno 8 Piano S1.
- Confini (in senso orario): Corte, sub 9 del fg.21/p.la 449, terrapieno.
- Regolarità urbanistico-edilizia: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito, tra il 1984 e il 1985, in difformità dalla Concessione Edilizia n° 40 del 29.02.1984, per cui fu presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85, rigettata in quanto le opere non rientranti nei termini temporali di cui all'art. 31, comma 1 della suddetta legge. Esse sono state, quindi, rideterminate ai sensi dell'art. 2 parag. 37 L. n°662 del 23.12.1996, prot. n°23019 del 05.06.2007 al fine di ottenere la concessione in sanatoria. L'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli ha certificato che l'oblazione versata, risulta congrua; l'iter amministrativo per il rilascio/diniego della concessione in sanatoria non è ancora definito. Sono state riscontrate modifiche interne e dei prospetti (chiusura/apertura bucatore) rispetto a quanto previsto nell'istanza di condono, a cui l'immobile deve essere riportato in quanto opere non ammissibili. Inoltre, si deve tener conto che in caso di esito positivo dell'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria, sarà possibile ottenere il certificato di agibilità dell'immobile solo se, in seguito ad accurate analisi tecniche e tecnologiche da effettuarsi con strumentazioni idonee, una volta verificata la possibilità di realizzare le opere necessarie e gli adeguamenti alle norme dettate dal D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima di 2,70 metri dei locali abitabili (attualmente l'altezza interna è di 2,54 mt), si attueranno i dovuti adeguamenti; diversamente l'immobile non potrà, a parere del ctu, ottenere l'agibilità con negative conseguenze sulla circolazione futura del bene, a meno che non si provveda ad un cambio della destinazione d'uso da abitativa ad una compatibile (deposito o simili). Ancora, ricadendo l'immobile in area sottoposta a vincoli paesistico, archeologico e sismico, la concessione in sanatoria è subordinata al parere degli Enti preposti alla tutela degli stessi.
- È fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.
- **PREZZO BASE: EURO 81.000,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione

d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

VERIFICA DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE COSÌ INDIVIDUATO:

Appartamento sito in Pozzuoli (Na) alla Via Montenuovo Licola Patria n° 105/A, piano S1.

**nel NCEU al FG. 21, PLL.A 449, SUB 8, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, R.C.: €714,23, Via Montenuovo
Licola Patria n. 105-A Interno 8 Piano S1**

La certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano il 4/7/2022 si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 28/6/2022, andando a ritroso e partendo dall'ultimo titolo di proprietà del 30/4/2009, riferito agli eseguita fino all'atto derivativo *inter vivos* del 21/7/1982 riferito al dante causa.

Dalla disamina della succitata certificazione si evince la **continuità ultraventennale delle trascrizioni**, verificate presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli e l'acquisizione degli atti di trasferimento del bene:

Anno 2009) Con l'Atto di compravendita per Notar Gabriele Giustiniani del 30/4/2009 Rep. 68893/5238 (in Allegato 4a), *trascritto a Napoli 2 il giorno 11/5/2009 ai nn. 2651/1699,* [REDACTED]

[REDACTED] acquistò da potere [REDACTED]

[REDACTED] il seguente immobile sito nel Comune di Pozzuoli così ivi descritto:

- appartamento in Pozzuoli (Na) alla via Montenuovo Licola Patria n. 105/A, facente parte del complesso Sammarco, piano S/1, numero interno 8, e più esattamente dell'appartamento di 3,5 vani catastali e precisamente composto da ingresso, cucina soggiorno, un vano utile, bagno, ripostiglio e terrazzino a livello; confinante con cortile o viale interno, terrapieno per due lati, e appartamento latistante identificato dal subalterno 9 int. 9 di proprietà Manzo Emanuela. Riportato nel C.F. di Pozzuoli, fol. 21, p.lla 449, sub 8, sup. cat. Mq 64, ctg A7, cl. 3, vani 3,5, R.C. euro 714,00 Via Montenuovo Licola Patria n. 105 n. A, piano S1, int. 8 in ditta al venditore identificato col solo nome di [REDACTED]

Precisazioni immobiliari contenute nel titolo di provenienza: diritti, obblighi e servitù sono indicati nel *Regolamento di Condominio depositato unitamente alle tabelle millesimali con verbale del 9.6.2006 per Notar Susanna Ingresso di Pozzuoli, Rep. 46705 riguardante l'intero complesso immobiliare di cui al F° 21 p.lle 449 dal sub 1 al sub 3, dal sub 6 al sub 10, dal sub 101 al sub 106; trascritto a Napoli 2 il 23/6/2006 ai nn. 47336/23923 (Cfr. Allegato 4a e All. 8).*

Nell'atto di compravendita sono riportate le vicende costruttive e i relativi atti amministrativi in riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia, ivi compresi: gli estremi della domanda di condono presentata ai sensi della L. 47/85, respinta dal Comune di Pozzuoli a causa del mancato rispetto dei termini previsti per la presentazione della domanda, la presentazione di nuova istanza con rideterminazione ai sensi della L. 662/96 art. 2 paragrafo 37 delle opere eseguite in difformità dalla originaria concessione edilizia n. 40/84, l'indicazione dei relativi versamenti dovuti ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 e la richiesta di nulla osta agli organi competenti e preposti alla tutela dei vincoli paesistico-ambientali, archeologico e sismico inoltrata al Comune di Pozzuoli. Ciò in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2 comma 58 primo periodo legge 662/1996, per il quale gli atti di cui al 3° secondo comma dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 40 aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia possono essere rogati se da essi risultino:

- gli estremi della domanda di condono;
- gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio;
- nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32 legge 47/1985, l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle Autorità competenti dell'espressione del parere in caso di cui alla citata disposizione.

Anno 1982) Con l'Atto di divisione ereditaria e trasferimento immobiliare per Notar Luciano di Tranzo del del 21/7/1982, Rep. 87329/15474 (in Allegato 4b), trascritto a Napoli 2 il 30/7/1982 ai nn. 21869/18787, [REDACTED] acquistò la proprietà esclusiva della zonetta di terreno di circa are 22.26, rappresentata in mappa con la particella 449 ex 296/b del F°21 e confinante con Via Provinciale da Montenuovo a Licola- Patria e con le particelle 219, 278, 288, 411, 486 e 496/a. Su tale zonetta di terreno ebbe a costruire il complesso immobiliare Sammarco di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione.

- Risulta verificata la continuità delle trascrizioni in un arco temporale superiore al ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento di cui alla presente esecuzione immobiliare e l'allineamento catastale ai titoli di provenienza.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. __; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

DESTINAZIONE DELL'AREA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE: Dal Certificato rilasciato dal Settore Gestione e controllo del Territorio dell'UTC del Comune di Pozzuoli alla scrivente ctu il 7.9.2023 (in Allegato 9a) si evince che la disciplina urbanistica del territorio comunale di detto comune è dettata dal vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale n. 69 del 23.01.2002, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 10 dell'11.02.2002; esso prevede che l'area nella quale ricade il bene pignorato rientra:

- in zona "B5_1" – *Residenziale Saturata recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale*, disciplinata dall'Art. 24 delle NTA del P.R.G.;
- In zona R.U.A. – Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale (Art. 13 delle NTA) - del Piano Paesistico dei Campi Flegrei, riapprovato con D.M. 26/4/1999;
- in zona sottoposta a Vincolo Archeologico ai sensi della ex Legge 1089/39;
- al di fuori della Perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei, istituito con deliberazione di G. R. n. 2775/2003, ai sensi della L. R. n. 33 dell'1/9/93 e s.m.i.

L'immobile staggito non è riconosciuto come "bene di interesse artistico, storico, archeologico, bene culturale e/o paesaggistico" e "non è gravato da censo, livello, uso civico".

EPOCA DELLA COSTRUZIONE: 1984-85.

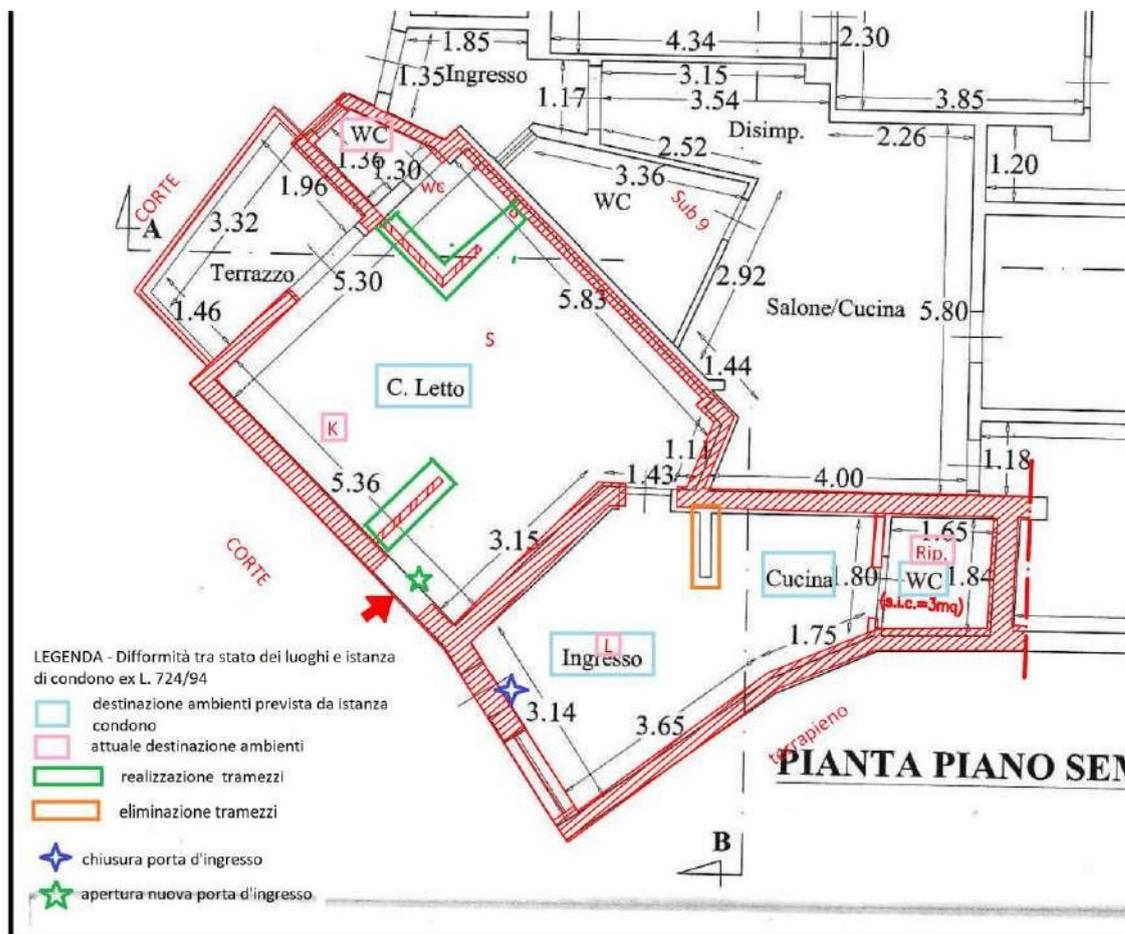
REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEL CESPITE: La scrivente ctu ha presentato specifica richiesta all'Ufficio Tecnico di Pozzuoli, destinata ai diversi settori dello stesso, Edilizia Privata, Condono, Antiabusivismo e Urbanistica, al fine di verificare l'esistenza di Titoli edilizi abilitativi per la realizzazione del fabbricato e dell'immobile pignorato. Presso l'Ufficio tecnico comunale si è accertato quanto segue:

- che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito in difformità dalla Concessione Edilizia n° 40 rilasciata al [REDACTED] in data 29/02/1984 per costruire un opificio industriale per abbigliamento costituito da P.T. adibito a lavorazione vestiti, deposito, sala macchina cucitura e servizi, e da un primo piano arretrato da adibire ad esposizione vestiti, uffici e servizio (...) (Cfr. Allegato 9).
- che il Sig. [REDACTED] ha presentato istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 assunta al protocollo generale in data 28/11/1985 prot. n. 57294 pratica n. 83, per opere abusive in difformità alla concessione n. 40 del 29/2/1984 consistenti in ampliamento e cambio di destinazione d'uso da capannone industriale a civile abitazioni al fabbricato composto da due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato. Il tutto realizzato alla via Montenuovo Licola Patria nn 105/A- 105/B, riportato al catasto urbano al foglio 21 particella 449 sub. 3-8-9-11-12.
- che l'istanza di sanatoria prot. n. 57294 del 28/11/1985 è stata rigettata con atto dirigenziale n° 20042 del 15.05.2007 in quanto le opere non rientranti nei termini temporali della legge n° 47 del 28 febbraio 1985 di cui all'art. 31, comma 1 (Cfr. Provvedimento di Diniego in Allegato 9);
- che a seguito di diniego con atto dirigenziale n° 20042 del 15.05.2007, il Sig. [REDACTED] ha rideterminato con istanza del 23.12.1996 prot. n°23019 del 05.06.2007, le stesse opere abusive sopra citate, ai sensi dell'art. 2 paragrafo 37 della Legge n°662² (Cfr. Documentazione in Allegato 9);
- che l'Ufficio Condono del Comune di Pozzuoli ha certificato che *l'oblazione versata, sulla base della documentazione prodotta e dichiarazioni rese risulta congrua; detta istanza è inserita nell'elenco cronologico redatto a norma di legge per l'espressione del parere di competenza comunale attinente al comma 44 art. 2 legge 662/96 di modifica e integrazione dell'art. 32 della legge 47/85 e art. 39 della legge 724/94; che l'area su cui insiste l'abuso è sottoposta a tutela Paesaggistica e Ambientale, Archeologica e Sismica e, pertanto, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato all'acquisizione dei relativi nulla osta degli organi competenti e preposti alla tutela dei vincoli surrichiamati* (Cfr. Allegato 9);
- che l'iter amministrativo per il rilascio o il diniego della concessione in sanatoria non è ancora definito.
- che non risultano ordinanze di demolizione dall'anno 2000 ad oggi (All. 9)

² L'art 2 parag. 37 della legge 662/96 prevede che l'art. 10 della L. 724/94 sia integrato col successivo art. 10bis: *Per le domande di concessione o autorizzazione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 sulle quali il sindaco abbia espresso provvedimento di diniego successivamente al 31 marzo 1995, sanabili a norma del presente articolo, gli interessati possono chiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni della presente legge*;

CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALL'ISTANZA DI CONDONO PRESENTATA

Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi sulla planimetria del piano S1 contenuta nella documentazione grafica allegata all'istanza di condono si evidenziano alcune difformità osservabili nella tavola di seguito riportata (Cfr. Doc. grafica in Allegato 7b)

Sovrapposizione dello stato attuale dei luoghi (in rosso) su istanza di condono

Come può osservarsi dal grafico sopra riportato, sono state realizzate alcune modifiche rispetto a quanto previsto dall'istanza di condono presentata, evidenziate con simboli e colori spiegati in legenda ed utilizzati per comprendere al meglio la rappresentazione grafica.

Si segnala, inoltre, che si è constatato che l'altezza dell'immobile riportata nel prospetto/sezione allegata all'istanza di condono è di 2,60 mt (Cfr. Allegato 9d), mentre quella misurata in sito è di circa 2,54 (Cfr. Allegato 7a), in ogni caso, dunque, in contrasto con le normative vigenti che fanno capo al D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza *minima* dei locali abitabili, definendola a 2,70 metri.

A tal riguardo, si fa presente che si tratta di un immobile che fa parte di un edificio, l'interessa del quale è ancora sottoposta al vaglio della valutazione dei tecnici comunali al fine di ottenere il rilascio di un titolo edilizio abilitativo in sanatoria ovvero in deroga alle normative ed agli strumenti urbanistici. In tal caso non sono ammissibili interventi abusivi su opere abusive per le quali non è stata ancora

rilasciata concessione in sanatoria considerato l'art. 35 L. 47/85 e l'art. 39 L. 724/94. Ciò riguarda anche le opere che ricadono nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria, quali quelli constatati, oltre, naturalmente alle opere di ristrutturazione edilizia. Infatti, sarebbero ammissibili soltanto opere di manutenzione ordinaria necessarie al mantenimento dello stato di conservazione delle opere oggetto di istanza di condono al fine di impedirne il deperimento ma, in tal caso, queste dovrebbero essere comunque oggetto di apposita istanza da presentare al Comune corredata da perizia giurata di tecnico abilitato ed eseguite solo dopo l'assenso dell'ente. Dalla disamina dell'istanza di concessione in sanatoria Prot. 23019/2007 con rideterminazione ai sensi dell'art. 2, co. 37 della L. 662/96 riguardante il compendio immobiliare denominato *Villa Sammarco*, si fa rilevare che la realizzazione abusiva del bene *de quo* ha possibilità di essere sanata da parte dell'aggiudicatario in seguito all'ottenimento del parere favorevole degli Enti preposti alla tutela dei vincoli presenti nella zona in cui ricade il bene *de quo*. In base alla Sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato del 20/7/1999 n. 20, la domanda di condono deve essere esaminata tenendo conto della normativa vigente al momento della conclusione del procedimento amministrativo. Pertanto, se nel corso del procedimento d'esame della domanda entra in vigore una normativa oppure è emesso un provvedimento che determina la sopravvivenza di un vincolo di protezione dell'area in questione, l'Autorità competente ad esaminare la domanda di condono deve acquisire il parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo sopravvenuto, poiché con la disposizione o con l'atto amministrativo sopravvenuto, l'area è sottoposta specificamente ad un sistema giuridico di protezione, rispetto al quale va valutata l'incidenza dell'abuso commesso. Solo se negativo, il parere dell'Ente di tutela potrà giustificare il diniego del condono.

Ancora, si deve tener conto che in caso di esito positivo dell'iter amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria, sarà possibile ottenere il certificato di agibilità dell'immobile per la destinazione abitativa solo se, in seguito ad accurate analisi tecniche e tecnologiche da effettuarsi in sito con strumentazioni idonee (non è possibile darne una valutazione sulla base della sola osservazione diretta), una volta verificata la possibilità di realizzare le opere necessarie e gli adeguamenti alle norme dettate dal D.M. del 5 luglio 1975, che stabilisce l'altezza minima di 2,70 metri dei locali abitabili, si attueranno i dovuti adeguamenti; diversamente l'immobile non potrà ottenere l'agibilità con negative conseguenze sulla circolazione futura del bene, a meno che non si provveda ad un cambio della destinazione d'uso abitativa ad una compatibile (deposito o simili).

In conclusione, in via del tutto orientativa ed a tutela dell'aggiudicatario, si stima una spesa complessiva di circa €10.000,00, finalizzata alla realizzazione delle opere necessarie a riportare il cespite nello stato rappresentato nella domanda di condono e, laddove possibile, a realizzare i necessari adeguamenti al D. M. al D.M. del 5 luglio 1975, nel caso l'Amministrazione Comunale ne

decretasse l'obbligo. Tale costo sarà detratto dal valore a base d'asta che sarà oggetto, altresì, ad un'adeguata correzione per mancata operatività della garanzia per vizi, per tutto quanto sopra descritto, per le criticità evidenziate, e per quanto non previsto.

*L'esperto stimatore, riguardo a quanto sopra riportato, precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

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.).

- L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato a titolo gratuito da due conoscenti della proprietaria identificate dal custode giudiziario nel verbale di primo accesso. (Cfr. Verbale di primo accesso in Allegato 1). In sede di stima, l'immobile sarà, pertanto, valutato come libero. A tal riguardo la scrivente ha trasmesso al custode giudiziario una relazione contenente la valutazione dell'indennità di occupazione stimata in € 350,00/mese, approvata dal G.E..

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 servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

➤ Non sussistono oneri e vincoli sopra elencati ad eccezione di:

- Atto di Asservimento per Notar Pratico per il rilascio di Concessione Edilizia n°40/1984 a favore del Comune di Pozzuoli, trascritto a NA2 il 16/2/1984 ai nn. 5702/4867 contro XXXXXXXXXX Giovanni gravante sul terreno riportato in catasto al Fg. 21 p.la 449 are 22,26 (In Allegato 2).

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
ISCRIZIONE del 11/05/2009 - Registro Particolare 4957 Registro Generale 23392 Pubblico ufficiale GIUSTINIANI GABRIELE Repertorio 68894/5239 del 30/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):
- TRASCRIZIONE del 28/06/2022 - Registro Particolare 24655 Registro Generale 32261 Pubblico ufficiale uff. Giud. Corte d'appello di Napoli Repertorio 11005 del 11/05/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

- 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):
- L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato in difformità dalla concessione edilizia n° 40/1984 per cui risulta pendente istanza di condono Prot. 23019/2007 con rideterminazione ex art. 2 Legge n. 662/96 non ancora esitata. Rispetto ai grafici di cui alla succitata istanza sono emerse alcune difformità non ammissibili nella fattispecie e, pertanto, nel prevedere il ripristino dello stato dei luoghi per il quale si attende il rilascio della concessione in sanatoria, si è stimato, in via del tutto orientativa, il costo di € 10.000,00; tale costo sarà detratto dal valore a base d'asta.
- 2) 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).
- In considerazione del ripristino dello stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale, ed in attesa dell'esito della istanza di condono presentata, non si prevedono attualmente aggiornamenti catastali.

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'Agenzia del Demanio, all'uopo contattata, ha comunicato di aver pubblicato la propria banca dati nel portale dedicato che, pertanto è stata consultata dalla scrivente potendo rilevare che il bene *de quo* non ricade 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.

- L'immobile pignorato, da quanto si è potuto evincere dagli atti catastali e dai titoli di provenienza e dalle indagini eseguite presso i pubblici uffici, non risulta gravato da livelli e censi; non rientra, inoltre, nell'elenco dei beni interessati da usi civici, come da Ordinanza Amministrativa del Regio

Commissario per l'archiviazione degli atti del 5 marzo 1928 relativa a tutto il territorio del Comune di Pozzuoli.

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);
- In riferimento al cespite oggetto di esecuzione, al quale sono attribuiti 135,3135 millesimi nelle tabelle millesimali del condominio, l'importo annuo degli oneri condominiali ordinari ascende ad €138,29 (c.a 11,52/mese)- (Cfr. Documentazione condominiale in Allegato n. 8).
- 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;

L'Amministratore p.t. ha fornito l'accordo di rateizzo per l'acqua del 27/5/22 con il Comune di Pozzuoli ed i riparti consuntivi dell'anno di esercizio gennaio-dicembre 2022 a cui si rimanda per maggior contezza (Cfr. documentazione in Allegato 8) da quale risulta che l'importo a debito a carico dell'esecutata per oneri condominiali non corrisposti relativamente ad oneri ordinari di € 15,29.

Si fa presente che, in ogni caso, in base all'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. C.C., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi ordinari relativi all'anno in corso e a quello precedentemente.

- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.
-Non risultano, per quanto è stato possibile verificare sui luoghi di causa.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO

Per la stima del cespite oggetto di pignoramento si è fatto riferimento esclusivamente a standards internazionali di valutazione immobiliare. Essi rappresentano un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico: gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association. Si fa presente che in Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, III edizione, edito da Tecnoborsa, (quarta ed ultima edizione aggiornata ad ottobre 2011). Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, MCA, il Metodo finanziario Income Approach, IA, il Metodo del Costo (Cost Approach, CA, ecc. L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico. Nei mercati attivi e

dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e sono altresì reperibili le offerte di immobili in vendita con i relativi prezzi proposti e le descrizioni più o meno dettagliate, spesso corredate di immagini e planimetrie con indicazione dei dati dimensionali. Nella fattispecie il criterio più appropriato da adottare è quello del Market Comparison Approach, il metodo di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo che, alla luce di tutto quanto sopra espresso, consente di definire il più probabile valore degli immobili, ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

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

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della valutazione. Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella **tabella dei dati** dove sono riportati gli immobili comparabili e l'immobile da valutare nelle colonne mentre le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe secondo un ordine convenzionale. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica, infine, rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage). La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Per applicare il metodo MCA si devono compiere dunque aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Per calcolare il prezzo marginale delle singole caratteristiche si utilizza la formula $P = S_p \times P_i / 12$ dove P è il prezzo marginale della caratteristica data, S_p è il saggio di variazione annuale dei prezzi e P_i è il prezzo del comparabile i. Riveste importanza sostanziale la scelta dei comparabili da selezionare e la correttezza di tale scelta, e quindi della stima, può essere valutata mediante la verifica del valore della divergenza percentuale assoluta.

APPLICAZIONE DEL METODO MCA ALL'IMMOBILE DA STIMARE

La ricerca di mercato sui maggiori siti web, volta ad individuare quegli immobili che per localizzazione, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, vetustà del fabbricato e vetustà dell'immobile, impiantistica, livello di piano, ecc., più corrispondono ai beni da valutare, ha permesso di individuare due comparabili (Allegato 10):

Comparabile n. 1

Appartamento in Via Montenuovo Licola Patria, Pozzuoli (NA) Zone: La Schiana

SIL commerciale 85 mq

Prezzo di vendita annuncio 185.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

Comparabile n. 2

Appartamento in Via Montenuovo Licola Patria, Pozzuoli (NA) Zone: La Schiana

SIL commerciale 45 mq

Prezzo di vendita annuncio 79.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: www.immobiliare.it

entrambi sono stati verificati comparando le informazioni con le foto ed i grafici in essi contenuti.

Si precisa che: Le superfici considerate per uniformare le consistenze dell'immobile considerato ai comparabili selezionati sono le superfici commerciali ovvero le SIL (superfici interne lorde) commerciali tenendo conto dei relativi rapporti mercantili riferite ad eventuali pertinenze ed accessori.

Si precisa, inoltre, che: *i comparabili selezionati non hanno vincolo locativo; la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza (S.I.L. commerciale) e il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, ha valore puramente indicativo. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.*

APPLICAZIONE DEL METODO MCA AL BENE DA STIMARE

CONSISTENZA IMMOBILE CRITERIO DI MISURAZIONE: SIL COMMERCIALE	Destinazione	Superficie	rapporto mercantile	Superficie commerciale	54 MQ
	Principale	52	1,00		
	Balconi	6,50	0,25		
	terrazzo	0	0,25		
	soffitta/sottotetto	0	0,80	Livello di piano	0
	cantina	0	0,40		
	posto auto	0	0,30		

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Stato di manutenzione	Edificio	Sufficiente/discreto
	Immobile	Sufficiente/Discreto

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	185.000	79.000	0
Data (mesi)	2	1	0
Superficie Principale	85	45	54
Superfici non resid.(Balconi)	0	0	0
Snr (Terrazzi)	0	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	4	3	3
Stato di Manutenzione Ed.	3	3	3
Livello di piano	1	0	0
Ascensore	0	0	0
<i>Tabella (a)</i>			

La prima tabella (a) esprime i valori numerici delle caratteristiche, in mq o in mesi ed un peso numerico variabile da 1 a 5 allo stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui questo è ubicato, precisamente si considererà un valore compreso tra 1 e 2 per uno stato di manutenzione mediocre, che richieda interventi di manutenzione straordinaria, un valore compreso tra 3 e 4 per uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (normale) che non richieda particolari interventi di ristrutturazione se non di manutenzione ordinaria, un valore pari a 5 per uno stato di manutenzione buono. Quest'ultimo punteggio viene usato per immobili nuovi o totalmente ristrutturati.

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	185.000	79.000
Data (mesi)	154,17	65,83
Superficie Principale (mq)	1755,56	1755,56
Superficie non resid. (Balconi)	438,89	438,89
S.n.r. (Terrazzi)	438,89	438,98
Stato di Manutenzione Imm.	14000	14000
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	1850	790
Ascensore	4875	4875
<i>Tabella (b) - I dati sono espressi in valore assoluto</i>		

La tabella (b) dei prezzi marginali attribuisce un valore espresso in euro (in valore assoluto) alle varie caratteristiche, determinati secondo la metodologia del MCA, tenendo conto del saggio di variazione del fattore tempo (pari al 1%) e del saggio di variazione di piano (pari all'1%).

Tabella dei valori

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	185.000	79.000
Data (mesi)	-308,33	-65,83
Superficie Principale (mq)	-54422,22	15800
Superficie non resid. (Balconi)	0	0
S.n.r. (Terrazzi)	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	-14000	14000
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	-1850	0
Ascensore	0	0
Prezzo corretto (€)	114.419	108.734

Tabella (c)

Moltiplicando i prezzi marginali per la differenza dei valori alla tabella (a) dei comparabili e dell'immobile da stimare, si ottengono i valori espressi in euro delle singole caratteristiche (tabella (c)). Applicando un peso del 50% ai comparabili A e B si ha un valore dell'immobile stimato, pari in c.t. a 111.576,80 €, con una divergenza percentuale assoluta del 5%, e con un prezzo medio unitario di 2088,58 €/mq, per cui si può affermare che il più probabile valore di mercato ascende ad €112.000,00 in c.t. per 2.074€/mq. Tale prezzo unitario è confrontabile delle ultime quotazioni OMI (min. €1.350,00/mq- max. €2.050/mq per abitazioni civili) e del Borsino Immobiliare (min. 1.300,00/mq - medio €1.732,00/mq- 2.165,00/mq) (in All. 10)

Decurtazioni e adeguamenti del prezzo di mercato (ex Art. 568 c.p.c.):

- a) Regolarizzazione urbanistica..... € 10.000,00
 b) Per Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima):..... € 0
 c) Per Attestazione Di Prestazione energetica:€ 300,00
 d) Per Certificazione impianti.....€ 700,00
 e) Per aggiornamento catastale..... € 0
 Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: in c.t.€ 11.000,00
 SUB TOTALE (Valore di mercato stimato con MCA - decurtazioni a-e) in c.t.....€ 101.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:

Al fine di considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, le criticità descritte al capitolo 6, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 20% sul valore sopra calcolato. Applicando tale riduzione si ha: $V_r = € 101.000,00 - 20\% = € 81.000,00$.

VALORE A BASE D'ASTA in c.t.€ 81.000,00

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti

comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

- L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta pignorato per intero e non è comodamente divisibile.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Dai certificati di residenza storico e stato civile riferiti all'esecutata risulta che ella [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. Certificati in Allegato 3).

ALLEGATI:

Allegato n. 1: VERBALE DI PRIMO ACCESSO

Allegato n. 2: ISPEZIONI IPOTECARIE

Allegato n. 3: CERTIFICATI di residenza e stato civile (esecutata e dante causa)

Allegato n. 4: TITOLI DI PROVENIENZA: 4a) Atto del 30/04/2009 Rep. 68893 per Notar G. Giustiani
4b) Atto del 21/07/1982 Rep. 87329 per Notar L. Di Transo

Allegato n. 5: DOCUMENTAZIONE CATASTALE: 5a. Vax Catasto terreni;
5b. Visura storica particella 449 del fg. 21
5c. Visura storica u.i.u. sub 8
5d. Visura storica u.i.u. sub 4 soppresso
5e. Visura storica u.i.u. sub 5 soppresso
5f. Planimetria catastale sub 8

Allegato n. 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n. 7: DOCUMENTAZIONE GRAFICA: 7a) Planimetria di rilievo sub 8
7b) Sovrapposizione rilievo su planim. catastale sub 8
7c) Sovrapposizione rilievo sub 8 su Planim. Istanza di condono

Allegato n. 8: DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE: 8a) Regolamento di condominio
8b) Documentazione contabile

Allegato n. 9: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: 9a) Certificato UTC Pozzuoli
9b) Concessione edilizia n. 40/82
9c) Diniego condono ex L. 47/85
9d) Istanza di condono e rideterminazione ex L. 662/96
9e) Certificato Ufficio Antiabusivismo

Allegato n. 10: ESTRATTI Agenzie Immobiliari selezionati per la stima

Allegato n. 11: PROVE DI SPEDIZIONE alle parti dell'elaborato peritale

Nel ringraziare per la fiducia accordata e ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

In fede
(Arch. Annalisa De Lorenzo)