

TRIBUNALE di NAPOLI

V[^] Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT. COLANDREA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 144/2022 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro *****

CESPITE PIGNORATO SITO IN NAPOLI

CORSO MARIANELLA 20/C EX VIA COMUNALE NAPOLI



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

Lotto 1: Alloggio sito in Napoli al Corso Marianella 20/C (ex Via Comunale Napoli) riportato al NCEU alla Sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1;

1.) PREMESSA	pag. 2
2.) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2 – 59
3.) OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA	pag. 59
3.) CONCLUSIONI	pag. 60
4.) ALLEGATI	

PREMESSA.

In data 17/11/2022 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott. Colandrea

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex **art. 173 bis disp. att. c.p.c.** e di seguito indicati:

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

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;**

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione delle iscrizioni** si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed in particolare sono presenti due certificati del Notaio ç*ç**ççç, Notaio in Palermo, il primo datato 30/03/2022 per l'immobile sito in Napoli, intestato alle Sig.re ***** ed il secondo datato 14/11/2022.

(cfr. ALLEGATO N.1, tot. Pag varie)

In entrambi i certificati si evince che il Notaio è risalito al primo atto stipulato in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione dell'avvenuto pignoramento, per l'alloggio con atto del Notaio ç*ç**ç**ç*ç del 28/06/1968.

Nei documenti visionati non vi è visura storica di detto immobile staggito.
Nei certificati notarili vi sono tutti i dati catastali dell'immobile pignorato.

Nei documenti telematici non si evince un certificato di matrimonio con annotazioni per le Sig.re *****. Lo scrivente reperiva presso lo Stato Civile del Comune di Napoli il certificato di matrimonio con le seguenti annotazioni: la Sig.ra ***** è sposata con il Sig. °§§°§°§°§°§° ed hanno contratto matrimonio in data 28/02/1965. Nel certificato non viene indicata nessuna annotazione.

Mentre la Sig.ra ***** è sposata con il Sig. ç§ç§§ç§§çç§. Hanno contratto matrimonio il 09/05/1998. Nel certificato viene riportato che in data 12/09/2008 rep. 44732 davanti al Notaio __°°°° i coniugi _§_§§__§_§ hanno scelto la separazione dei beni.

Nei due certificati del Notaio ç*ç**ç*çç* sono riportate le seguenti formalità: primo certificato

- 1.) Iscrizione ai nn. 35831/7043 del 30/12/2010 ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Barclays Bank PLC con sede a Milano contro *****, gravante sul bene sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1 con unità precedentemente identificata da foglio 6 p.lla 83 sub 1;
- 2.) Trascrizione nn. 8590/6473 del 28/03/2022 nascente da verbale di pignoramento del 11/03/2022 a favore della Cattleya Morgage Finance srl con sede a Milano contro *****, gravante sul bene sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1;

Mentre nel secondo certificato vengono riportate le seguenti formalità:

- 1.) Iscrizione ai nn. 35831/7043 del 30/12/2010 ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Barclays Bank PLC con sede a Milano contro *****, gravante sul bene sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1 con unità precedentemente identificata da foglio 6 p.lla 83 sub 1;
- 2.) Trascrizione nn. 8590/6473 del 28/03/2022 nascente da verbale di pignoramento del 11/03/2022 a favore della Cattleya Mortgage Finance srl con sede a Milano contro *****, gravante sul bene sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1;

Va precisato che i dati catastali presenti nei due certificati ai punti 1.) inerente la indicazione del foglio 6 p.lla 83 sub 1 sono errati.

Infatti andando a vedere sia l'atto di provenienza che la visura storica dell'immobile staggito i dati attuali sono: SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1 mentre quelli precedenti erano sez. SCA foglio 7 p.lla 83 sub 1 e non foglio 6 p.lla 83 sub 1.

Ad avviso dello scrivente tale errore presente nell'iscrizione dell'ipoteca è stato commesso in quanto così come si legge nell'atto di compravendita del Notaio §*§*§*§*§*§* del 29/12/2010 rep. 171927, l'identificativo 604/1 sostituisce l'identificativo 83/1 in base a variazione catastale del 14/06/2010 protocollo NA0536748. Se il Conservatore o chi per esso verificava la visura catastale storica si sarebbe accorto che il foglio era quello 7 e non il 6.

Infatti oggi se facciamo una visura catastale con i dati SCA foglio 6 p.lla 83 sub 1 si evince altro immobile di proprietà aliena.

Giuseppe proprietà per 250/1000 ciascuno, [redacted] o
proprietà per 125/1000 ciascuno, [redacted] er 84/1000 e
[redacted] proprietà per 83/1000 ciascuno, con i seguenti
dati: _____
- sezione SCA, foglio 6, particella 604 sub 1, Via Comunale Napoli n.20C,
piano T, z.c. 2, cat. A/2, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 503,55. L'identificativo
<u>604/1</u> <u>sostituisce l'identificativo 83/1 in base a variazione catastale del 14</u>
<u>giugno 2010 protocollo NA0536748.</u> _____
[redacted]
Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1 bis, della legge 52/1985 i

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$

in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.la, 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.

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato:

Lotto 1: Appartamento di proprietà delle Sig.re ***** le quali hanno il diritto $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno del seguente bene:

Alloggio sito in Napoli alla Corso Marianella n° 20/C, ex Via Comunale Napoli.

Lotto 1: Alloggio riportato al NCEU del Comune di Napoli sez. SCA al foglio 6 p.la 604 sub 1;

Analizzando i documenti di causa, si può verificare che nell'atto di pignoramento depositato nel mese di marzo 2022 è indicata la quota

pignorata alle Sig.re ***** per il bene sito in Napoli e cioè la quota di ½ di proprietà per ciascuno di esse dell'immobile staggito.

La quota di proprietà riportata nell'atto di pignoramento è uguale alla quota riportata nell'atto di compravendita per Notaio *ç*çç*ç*ç*ç* atto del 29/12/2010 rep. 171927 per l'alloggio.

I dati catastali, contenuti nell'atto di pignoramento, sono conformi all'immobile staggito, rispettivamente a quelli desumibili dalle visure catastali attuali e storiche. Va fatta una precisazione inerente la visura catastale storica infatti l'immobile fino alla data 14/06/2010 aveva altri dati catastali.

Infatti l'immobile era accatastato con Sez. SCA foglio 7 p.lla 83 sub 1 poi con Variazione Modifica Identificativo del 14/06/2010 pratica NA0536748 in atti dal 14/06/2010 Variazione per Modifica identificativo.

(n.39265.1/2010) sono stati attribuiti i nuovi dati catastali (sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1).

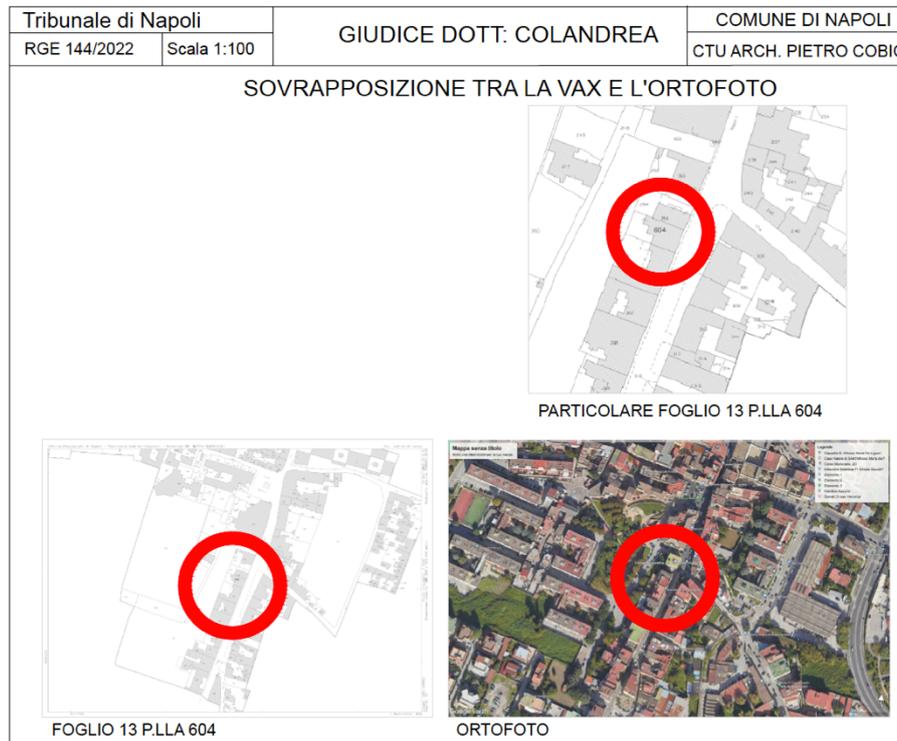
Lotto 1

I dati catastali e i confini del lotto sono:

Alloggio posto al piano terra. Esso è riportato al NCEU del Comune di Napoli alla sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1;

Confina: a nord con vano scala e altra unità immobiliare posta anch'essa al piano terra (salendo a destra del pianerottolo), a sud con proprietà aliena, ad est con Corso Marianella mentre a ovest con Corso Marianella retrostante il fabbricato.

Confrontando la Vax si evince che la p.lla dei terreni e dei fabbricati è la stessa infatti la p.lla della vax è la 604 mentre il foglio è il n° 13.



Sovrapposizione tra la VAX e l'ortofoto
(cfr. ALLEGATO N.8, tot. Pag varie)

Leggendo l'atto di compravendita per Notaio §§*§§**§ del 2010 con cui le esegutate sono diventate proprietarie, si legge che la Sig.ra ***** dichiara di essere vedova e che la Sig.ra ***** era nubile. In entrambi i casi è stato commesso un errore. Infatti la Sig.ra ***** al momento della stipula dell'atto era sposata con il Sig. §°§°§°§°§§°§° (matrimonio avvenuto nel 1965).**

Lo scrivente recatosi presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli richiedeva un certificato di matrimonio con annotazioni e anche un certificato di morte per il Sig. °§§°§°§°§°§°, si è potuto verificare che nel certificato di matrimonio non vi sono annotazioni e quindi i coniugi ç§ç§ç§ç§ç§ç§ sono in comunione legale dei beni.

Mentre il Comune di Napoli comunicava tramite un certificato che il Sig. _§_§_§_§§_§ è ancora in vita e quindi non risulta deceduto. Pertanto ad avviso dello scrivente la quota di ½ appartenente alla Sig.ra *** oggi appartiene anche al marito ò+ò++òò+ò+ò+.**

Da quanto detto fino ad ora appare necessario notificare l'avviso ex art. 599 al comproprietario, _§_§§_§_§ in comunione legale, nonché provvedere alla rettifica del pignoramento in tal senso trascrivendo la formalità anche contro quest'ultimo.

Mentre per la Sig.ra *** nel certificato di matrimonio viene indicato che con atto del Notaio *çç*ç**çç*del 12/09/2008 che i coniugi o**oo**oo* avevano scelto la separazione dei beni. Pertanto anche se nell'atto del Notaio ç§ç§§ç§ç§ç del 2010 viene indicato che la Sig.ra ***** era nubile (erroneamente) la quota acquistata rimane di proprietà di quest'ultima e quindi non bisogna effettuare nessuna rettifica degli atti.**

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.

Prima di entrare nella descrizione del bene staggito, lo scrivente intende effettuare una breve descrizione della zona e del fabbricato dove sono ubicati i beni staggiti.

Il fabbricato dove è situato l'immobile pignorato è posto nella zona alta del Comune di Napoli zona Marianella. Percorrendo la Tangenziale uscendo a Capodimonte e percorrendo prima Via Capodimonte e poi Via Miano fino all'incrocio con Via Nuova San Rocco, girando su Via Nuova San Rocco e percorrendola fino alla fine troviamo poi Via Scaglione e a circa la metà di detta strada troviamo sul lato destro Corso Marianella. Entrando in detta Via dopo circa 200 mt sul lato sinistro troviamo il civico 20/C. Entrando in detto palazzo e salendo la prima rampa sul lato sinistro troviamo l'alloggio pignorato.

Entrando internamente a detto appartamento, troviamo un primo ambiente

destinato a zona ingresso, subito sul lato destro in adiacenza della porta d'ingresso troviamo il primo bagnetto. Tornati nella zona ingresso troviamo oltre alla porta del bagnetto altre tre porte, la prima posta sul lato sinistro della porta d'ingresso. Tale porta consente di accedere ad una prima stanzetta. Tale vano ha affaccio su Corso Marianella tramite una finestra. Va detto che in origine detto vano era tutt'uno con la stanza adiacente. Infatti da detta stanzetta vi è una porta che consente di accedere alla stanza da letto matrimoniale. Anche in detta stanza troviamo una finestra con affaccio su Corso Marianella.

Usciti da entrambe le stanze e trovati nel vano ingresso, si incontra la seconda porta che dà accesso alla terza stanza oggi destinata a varie funzioni. Detta stanza ha anch'essa una finestra che affaccia sullo spazio esterno (cortile) annesso all'alloggio pignorato. Entrando nell'ultima porta trovata nella stanza ingresso, si accede ad un piccolo corridoio, qui troviamo due porte la prima sul lato destro e la seconda posta di fronte a quella d'ingresso a detto spazio. Entrando nella prima porta posta sul lato destro, si accede al bagno principale. In detto bagno, si evincono una serie di infiltrazioni sui muri e sul solaio.

Usciti da detto bagno e oltrepassando l'ultima porta si accede all'ultima stanza destinata a tavernetta cucina. Infatti tale vano è stato realizzato con una struttura in legno di copertura e poi è stato chiuso con un muro di tomagno. In detto muro vi sono oltre una finestra balcone che dà accesso al cortile esterno anche una finestra che illumina la zona fornelli.

Usciti sul cortile si nota la seconda struttura in legno che serve come pergola/tettoia, infatti al fine di creare una zona ombra sono stati posati dei pannelli in plastica. Il cortile ha un accesso pedonale sulla strada retrostante

il fabbricato. In detto cortile in adiacenza dello spazio corridoio interno all'alloggio, è stata realizzata una scala che consente di collegare il cortile con uno spazio soppalcato posto sopra la zona cucina, bagno padronale e corridoio. Detto spazio è alquanto angusto infatti l'altezza è minima 1,53 mt. Detto spazio si evidenziano tre ambienti divisi da travi emergenti.

Al di sotto della scala si evince un piccolo spazio dove sono collocati, la caldaia, la lavatrice e lo scaldabagno.

Internamente all'alloggio vi sono diverse altezze, nelle stanze da letto vi è un'altezza di circa 3,14 mt, l'altezza nel bagnetto è di 2,80 mt mentre l'altezza effettiva di detto alloggio è di 4,30 mt. L'altezza del corridoio è pari a 2,69 mt mentre l'altezza del bagno padronale è di 2,65 mt.

In cucina si ha una doppia altezza la massima è di 3,23 mentre quella minima è di 2,91.

Gli infissi esterni sono in alluminio R 50 con vetrocamera e con effetto in legno. Esternamente troviamo le napoletane in ferro antintrusione. Mentre quelli interni sono in legno tamburato con vetrata centrale.

Gli impianti sono tutti sotto traccia e non sono a norma. Al fine di adeguare tali impianti bisognerà spendere circa 1500 €.

Non Vi è APE e per produrla bisognerà spendere circa 800 €.

L'attuale stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria trovata presso la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate (Catasto) e pertanto va fatto un nuovo DOCFA con un costo di circa 500 €

Le condizioni locative dell'alloggio sono alquanto discrete.

I pavimenti sono in ceramica mentre i rivestimenti della cucina sono posizionati solo su di una parete e sono anch'essi in ceramica, mentre quelli dei bagni sono a tutta altezza in ceramica.

Non vi è l'impianto di riscaldamento autonomo ma vi è caldaia.

Vi è anche un impianto di climatizzazione presente in alcuni ambienti

L'intero fabbricato è costruito in muratura ed è ad uso residenziale.

Lotto 1

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. Al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso	7,50
2	Corridoio	5,75
3	Tavernetta/Cucina	25,11
4	Stanza da letto 1	10,64
5	Stanza da letto 2	17,81
6	Stanza da letto 3	15,58
7	Bagnetto	3,60
8	Bagno	8,52
9	Tramezzi	1,00
10	Muratura al 50%	7,10
11	Muratura al 100 %	17,00
Totale superficie utile in cifra tonda		119,61

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella del deposito.

Lotto 1= Deposito

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Deposito H= 1,53 mt	24,31
Totale superficie utile in cifra tonda		24,31

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Lotto 1= Cortile

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Cortile	51,54
Totale superficie utile in cifra tonda		51,54

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. Mq
	Alloggio	Lorda Copertura mq. 97,63	119,61	1	0,9	107,70
	Deposito	Lorda Copertura mq.24,31	24,31	0.25	0,80	4,86
	Cortile	Lorda Copertura mq.51,54	51,54	0,15	1	7,73
	Superficie Raggiagliata SR mq.					120,30

L'alloggio posto al piano terra sub 1 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

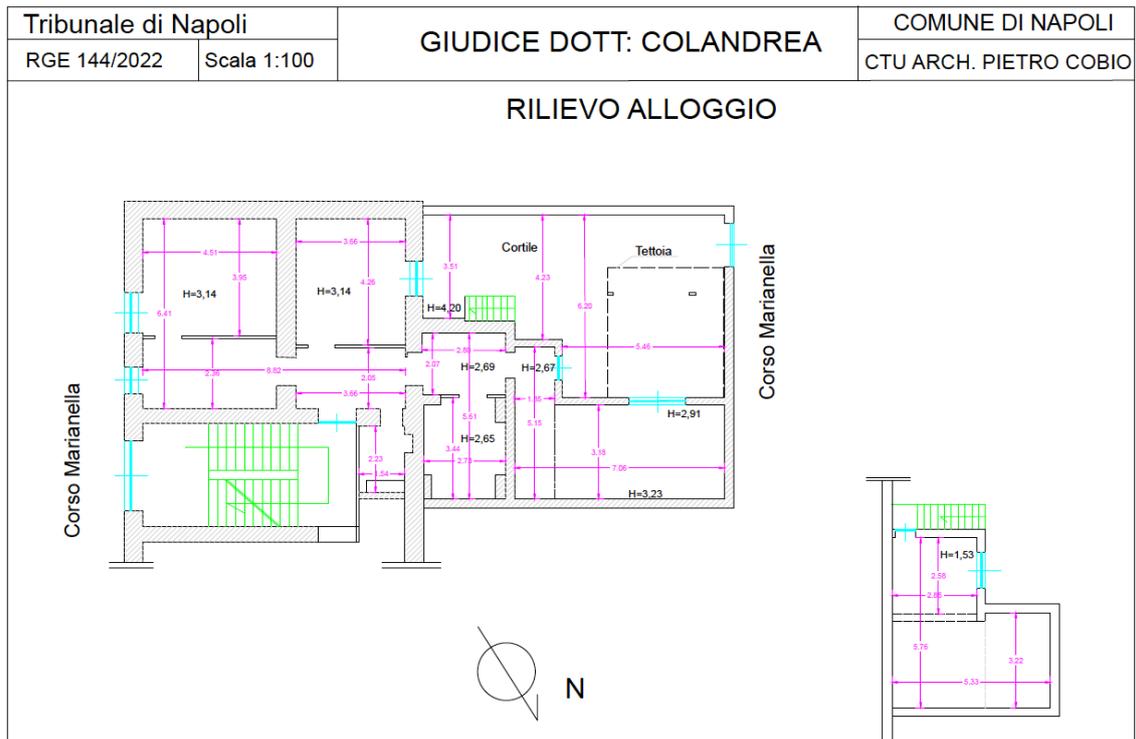
DATI IDENTIFICATIVI sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. A/2

Classe 2.; Consist 5,5 vani .; Sup. Catastale 117 mq Rendita Euro 553,90

INDIRIZZO Via Comunale Napoli (oggi Corso Marianella) n° 20/C piano terra

INTESTATO *****



Planimetria dell'alloggio e dei garage

Foto dell'alloggio









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.

Lotto 1

L'alloggio posto al piano terra sub 1 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. SCA foglio 6 p.lla 604 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. A/2

Classe 2.; Consist 5,5 vani .; Sup. Catastale 117 mq Rendita Euro 553,90

INDIRIZZO Via Comunale Napoli (oggi Corso Marianella) n° 20/C piano terra piano

INTESTATO *****

Confrontando la Vax si evince che la p.lla dei terreni è la stessa 604 del foglio 13.

Va evidenziato che i dati catastali precedenti al 2010 erano

L'alloggio posto al piano terra sub 1 oggetto di pignoramento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Napoli

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. SCA foglio 7 p.lla 83 sub 1

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. .2 Categ. A/2

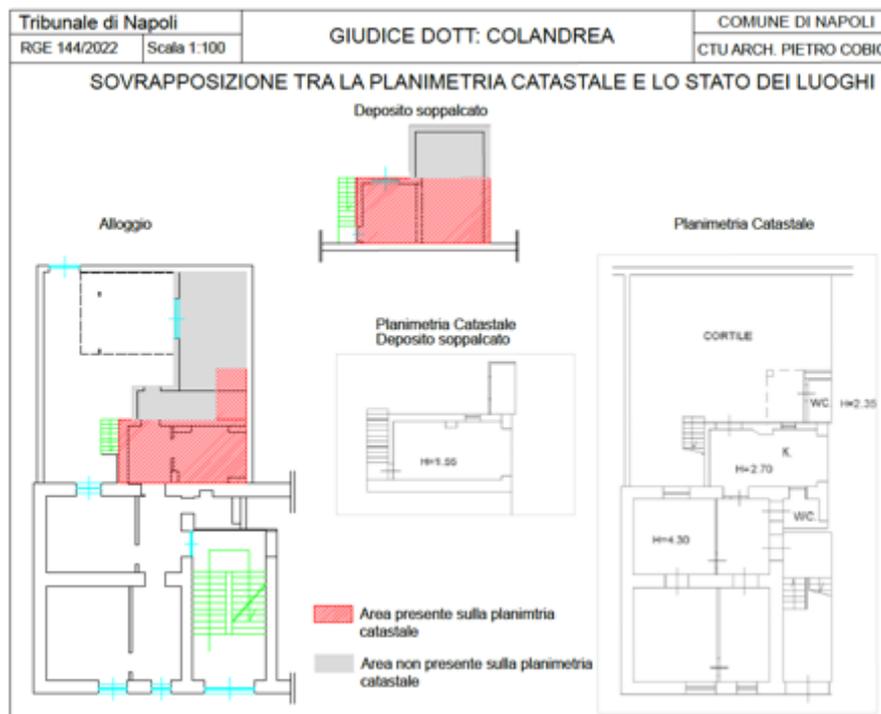
Classe 4.; Consist 5,0 vani .; Sup. Catastale ---- mq Rendita Euro 503,55

INDIRIZZO Via Comunale Napoli n° 20/C piano terra

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, relativi all'immobile staggito corrispondono con quelli riportati nella visura catastale.

Per quanto riguarda il confronto tra lo stato dei luoghi attuale dell'alloggio con la planimetria catastale si notano diverse difformità (ampliamento), inerenti alla zona nuova relativa al corridoio, al bagno padronale e alla tavernetta cucina. E' stato ampliato anche il deposito posto esternamente all'alloggio con ingresso dal cortile.

Pertanto bisognerà effettuare un DOCFA. Con un costo di circa 500 €.



Sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'alloggio e lo stato dei luoghi

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO n. 1): Alloggio pignorato alle Sig.re ***** le quali detengono ciascuno una quota di 1/2 di proprietà dell'appartamento ubicato in Napoli al Corso Marianella n° 20/C piano terra; composto da ingresso, tre camere da letto, due bagni una tavernetta comprensiva anche della cucina (angolo cottura) oltre ad un cortile annesso alla proprietà. Dal cortile vi è una scala in muratura che consente l'accesso ad un deposito realizzato sopra parte dell'alloggio; l'intero alloggio confina a nord con vano scala e proprietà aliena (alloggio stesso pianerottolo), a sud con proprietà aliena ad est con Corso Marianella ed a ovest con Corso Marianella retrostante il fabbricato; è riportato nel C.F. del Comune di Napoli sez. SCA fogliom6 p.lla 604 sub 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'attuale consistenza catastale, in quanto sono stati fatti dei lavori internamente ed esternamente all'alloggio (ampliamento); sugli atti reperiti non viene indicata la Licenza Edilizia ma solo che il fabbricato è stato costruito prima del 1 settembre 1967, mentre poi andando a verificare lo stato dei luoghi si riscontrano una

parte dell'alloggio completamente ampliata rappresentata dalla zona del corridoio, del bagno padronale e dalla tavernetta/cucina. Va anche evidenziato il deposito realizzato come soppalco sopra a detta area. Lo scrivente chiedeva all'Ufficio Condono e Antiabusivismo se vi fossero eventuali domande di condono e eventuali ordinanze di abbattimento per detto alloggio ma detti Uffici rispondevano che non vi era nessun atto amministrativo.

L'alloggio staggito è pervenuto alle Sig.re ***** con atto di compravendita del Notaio ***** del 29/12/2010 rep. 171927.

Confrontando la planimetria castale con lo stato dei luoghi si evincono diverse difformità, va aggiornata la planimetria catastale tramite DOCFA con un costo di € 500;

Da quanto verificato dalla cartografia del Comune di Napoli si evince che l'immobile è in zona A Centro Storico. Il fabbricato ricade nella tipologia Unità di spazio Scoperto concluse relative a unità edilizie di base “spazi residuali della originaria morfologia relativi all'edificazione di base”.

PREZZO BASE 158.979 €

(Euro Centocinquantootomilanovecentosettantanoveinc.t.)

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.

I beni staggiti sono pervenuti all'esecutata dai seguenti atti:

Lotto 1

- 🚧 Con atto di compravendita del Notaio à+à++à+à+à+ del 28/06/1968 rep. 34780 con il quale il Sig. :__:_:_:_:_: ha venduto l'Immobile alla Sig.ra ç**çç*ç*ç**ç;
- 🚧 Successione della Sig.ra °§°§°§§°§° deceduta in Napoli senza lasciare testamento il 24/08/2006 lasciando quali unici eredi legittimi i fratelli _§§__§_§_§ e per rappresentazione del premorto fratello _____ i nipoti ç*ç*ç**ç*çç*. La successione è stata denunciata all'Agenzia delle Entrate di Napoli il 20/06/2007 al n° 716 vol. 53;
- 🚧 Successione della Sig.ra ç§ç§ç§ç§ç§ deceduta in Giugliano in Campania senza testamento il 21/10/2008 lasciando quali suoi unici

eredi legittimi i figli °§°§°§°§°§°i, la successione è stata denunciata all'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 il 01/02/2010 al n° 147 vol. 9990;

📄 Con atto del Notaio del Notaio ç**ç*ççç* del 29/12/2010 rep. 171927 le Sig.ra ***** acquistavano detto alloggio dai Sig.ri °§°§ç°çç°°§§°çç;

Nell'atto del Notaio *ç*çç*ç* viene indicato che la Sig.ra ***** era vedova e che la Sig.ra °**°°*°**° era nubile.

Da quanto verificato dagli Uffici preposti ad oggi la Sig.ra ***** non è vedova in quanto il Sig. §çç§§çççç§ è ancora in vita.

Mentre per la Sig.ra ***** quest'ultima aveva contratto matrimonio nel 2008 scegliendo la separazione dei beni davanti al Notaio ç**ç*ç*çç*

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

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

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

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.”

Indicherà altresì:

- **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:

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

- 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.

Da quanto acquisito, nell'atto di compravendita viene indicato che il fabbricato era stato eretto prima del 1 settembre 1967 e poi successivamente non sono state effettuate altre lavorazioni che necessitavano di eventuali autorizzazioni Comunali.

Verificando prima la planimetria catastale depositata in atti datata 14/06/2010 si riscontra che vi sono dei corpi realizzati in ampliamento, in quanto la maglia strutturale del fabbricato è diversa da quella che identifica i due corpi aggiunti (cucina e WC, oltre il deposito superiore soppalcato). Tali ampliamenti al fine di non essere soggetti ad eventuali concessioni edilizie avrebbero dovuto essere realizzate entro il 1935.

Oggi viceversa visionando lo stato dei luoghi e la planimetria depositata si evincono ulteriori ampliamenti rispetto alla maglia strutturale originaria del fabbricato, nella fattispecie determinati, dai seguenti ambienti, corridoio, bagno padronale, tavernetta /cucina e deposito soppalcato.

Lo scrivente al fine di verificare se detti ampliamenti (abusi) erano stati oggetto di eventuale domanda di condono edilizio sia da parte degli attuali proprietari che dai dante causa, faceva istanza al Comune di Napoli. Lo scrivente riceveva dagli Uffici Comunali una risposta negativa dove gli veniva comunicato che per detto immobile non esisteva nessuna domanda

e/o ordinanza di demolizione. Pertanto tutti gli ampliamenti trovati in fase di sopralluogo sono stati realizzati abusivamente e oggi non più condonabili. Va precisata anche l'apertura sul muro di cinta al fine di creare un varco per il transito di persone, che andava autorizzata dal Comune, cosa che non è stata effettuata e pertanto anch'essa abusiva.

Visti gli abusi realizzati quest'ultimi non possono essere sanati mediante accertamento di conformità a seguito degli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e non possono sfruttare il combinato disposto dagli art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 in quanto gli abusi sono in parte successivi al 2003 e le ragioni del credito sono anch'esse successive (2010) bisognerebbe quindi ripristinare i luoghi come quelli originari. Sembrerebbe che le seguenti zone: corridoio, bagno padronale, tavernetta cucina e deposito soppalcato non possano essere demolite in quanto servano come struttura portante all'alloggio sovrastante non oggetto della presente procedura. Pertanto bisognerebbe verificare se tali murature siano parte integrante dell'alloggio sovrastante o se invece autonome e quindi la parte dell'alloggio superiore sia appoggiato su pilastri e travi che poi scaricano sul cortile dell'alloggio pignorato. Mentre l'accesso realizzato sul muro di cinta sembrerebbe sanabile con una SCIA e/o CILA in sanatoria con un costo di circa 3000 €, non sono comprensivi gli oneri tecnici. (cfr. ALLEGATO N.10 tot .pag.varie)

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'accesso all'immobile staggito è stato consentito dal Custode alla procedura nella persona del Avv. §**§*§§**§.

Internamente all'alloggio oggetto di causa lo scrivente ed il custode trovavano il Sig. ç§ç§ç§ç§ç§ç§ç genero della Sig.ra ***** che ha consentito l'accesso nell'alloggio. E' stata rinvenuta internamente a detto alloggio una famiglia di Srilankesi nella persona della Sig.ra ç°ç§°ç§ççç la quale ha dichiarato che occupavano l'immobile senza nessun contratto di locazione.

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.

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

Tra questi si segnalano:

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

Per l'immobile pignorato non esistono provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

Sull'immobile non vi sono vincoli storico-artistici, così come appare dalla cartografia del Comune di Napoli.

Dalla verifica effettuata consultando la cartografia del Comune di Napoli per detta zona (Corso Marianella) appare che non vi sono vincoli particolari. Il fabbricato è interno alla zona A Centro Storico ed il fabbricato ricade nella tipologia Unità di spazio Scoperto concluse relative a unità edilizie di base “ spazi residuali della originaria morfologia relativi all'edificazione di base”.

Non è stato possibile verificare se vi fosse un condominio costituito e quindi se vi fossero eventuali oneri condominiali inevasi.

Pertanto non si conosce se vi sia una quota condominiale mensile e a quanto ammonta per l'immobile staggito.

Non esistono usi civici per la zona.

Non esistono atti di sequestro penale per il bene staggito.

Non esistono domande giudiziali;

Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Al momento non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non esistono oneri di natura condominiale;

Non esistono provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

- 1.)Iscrizione ai nn. 35831/7043 del 30/12/2010 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo;
- 2.) Trascrizione nn. 8590/6473 del 28/03/2022 verbale di pignoramento;

Le spese relative all'APE 800 € mentre quelle per l'adeguamento dell'impianto elettrico ammontano a € 1.500 e saranno detratte entrambi dal valore finale dell'immobile.

Difformità catastali

Lotto 1

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si evince che sono state fatte delle trasformazioni interne e degli ampliamenti sia interni che esterni all'alloggio.

Pertanto si dovrà effettuare un Docfa per aggiornare tale planimetria con un costo di 500 €.

In risposta a detto quesito il sottoscritto ha eseguito un'attenta ricerca per nominativo al Registro Immobiliare di Napoli II a nome delle Sig.re ***** ed una ricerca per dati catastali per gli immobili staggiti. (cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

A nome della Sig.ra ***** sono presenti le seguenti formalità:(cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

- Trascrizione del 30/03/1995 ai nn. 5648/3843 Compravendita;

- Trascrizione del 30/12/2010 ai nn. 35830/23922 Compravendita;
- Iscrizione del 30/12/2010 ai nn. 35831/7043 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 28/03/2022 ai nn. 8590/6473 verbale di pignoramento.

A nome della Sig.ra ***** sono presenti le seguenti formalità:(cfr. ALLEGATO N.2, tot. Pag varie)

- Trascrizione del 15/07/2004 ai nn. 20819/12947 Compravendita;
- Trascrizione del 30/12/2010 ai nn. 35830/23922 Compravendita;
- Iscrizione del 30/12/2010 ai nn. 35831/7043 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 28/03/2022 ai nn. 8590/6473 verbale di pignoramento.

Le formalità esistenti per l'alloggio riportato al NCEU sez. SCA al foglio 6 p.lla 604 sub 1

- Trascrizione del 30/12/2010 ai nn. 35828/23920 Accettazione tacita dell'eredità;
- Trascrizione del 30/12/2010 ai nn. 35829/23921 Accettazione tacita dell'eredità;

- Trascrizione del 30/12/2010 ai nn. 35830/23922 Compravendita;
- Iscrizione del 30/12/2010 ai nn. 35831/7043 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 28/03/2022 ai nn. 8590/6473 verbale di pignoramento.

Visto che il Sig. °*°*°*°*°* è ancora in vita e che quindi la parte di immobile acquistato dalla moglie spetta anche a lui per una quota di 1/4 lo scrivente eseguiva anche un ispezione a nome di quest'ultimo. Da tale ricerca è emersa solo una formalità:

- Trascrizione del 14/06/2006 ai nn. 27190/12660 compravendita;

Da quanto detto fino ad ora appare necessario notificare l'avviso ex art. 599 al comproprietario, °*°*°*°*°* in comunione legale, nonché provvedere alla rettifica del pignoramento in tal senso trascrivendo la formalità anche contro quest'ultimo.

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. Il bene derivante dal pignoramento è sito nel Comune di Napoli e su detta area non vi sono vincoli Demaniali.

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

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

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

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

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

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

Per il bene staggito non vi sono vincoli gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene pignorato è del 50 % di proprietà per ciascuna delle Sig.re

*****.

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

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

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

Per il bene staggito lo scrivente non ha potuto verificare se vi fosse un condominio e quindi un Amministratore e a quanto ammontassero le quote condominiali mensili.

Da quanto verificato sulle ispezioni ipotecarie non vi sono procedimenti giudiziari in corso, relative alle Sig.re ***** e sul cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie Lorda Vendibile** ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede d'accesso.

Al fine di ragguagliare la superficie misurata, con i relativi coefficienti di adeguamento, si sono scelti:

La superficie commerciale utile dell'intero alloggio applicando i seguenti coefficienti:

Lotto 1

Alloggio riportato al NCEU Comune di Portici al foglio 3 p.lla 1438 sub
6

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest):

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti
l'immobile oggetto di perizia. Lotto 1 = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso	7,50
2	Corridoio	5,75
3	Tavernetta/Cucina	25,11
4	Stanza da letto 1	10,64
5	Stanza da letto 2	17,81
6	Stanza da letto 3	15,58
7	Bagnetto	3,60
8	Bagno	8,52
9	Tramezzi	1,00
10	Muratura al 50%	7,10
11	Muratura al 100 %	17,00
Totale superficie utile in cifra tonda		119,61

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella del deposito.

Lotto 1= Deposito

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Deposito H= 1,53	24,31
Totale superficie utile in cifra tonda		24,31

(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Lotto 1= Cortile

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Cortile	51,54
Totale superficie utile in cifra tonda		51,54

LOTTO 1	CALCOLO SUPERFICIE ALLOGGIO PIGNORATO					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura mq. 97,63	119,61	1	0,9	107,70
	Deposito	Lorda Copertura mq.24,31	24,31	0.25	0,80	4,86
	Cortile	Lorda Copertura mq.51,54	51,54	0,15	1	7,73
Superficie Raggiagliata SR mq.						120,30

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto
valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa

La "stima sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, delle caratteristiche e della presenza di autorimesse ed appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio. L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dal Comune di Napoli zona Marianella in cui sono ubicati i beni di cui trattasi. (cfr. ALLEGATO N.12, tot. Pag varie)

Da tale indagine è emerso quanto segue:

Alloggio

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia residenziale					
Alloggio Napoli Marianella					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. II sem 2022	Napoli E33	1.300	2.000	3,8	5,8
Indagini mercato Immobiliare .it	Napoli	1.352	2.692	8,88	11,66
Media Aritmetica tra i 4 valori		1.836		7,53	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.836 €/mq		7,53 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti. (cfr. ALLEGATO N.12 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO PER ALLOGGI COMPARABLES APPARTAMENTI					
Febbraio 2019					
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq
“P Immobiliare	Corso Marianella	105.000		75	1.400
Privato	Corso Marianella	92.000		65	1.415
Ip Agency	Corso Marianella	150.000		95	1.578
Casamanager	Corso Marianella	135.000		70	1.928
Luxury	Corso Marianella	70.000		45	1.555
Remax Immobiliare	Via Scaglione	175.000		65	2.692
Galileo Immobiliare	Via Scaglione	115.000		85	1.352
Privato	Via Scaglione	245.000		120	2.041
AFFITTO					
Privato	Viale della Corte		1.000	110	9,09
Passaro immobiliare .	Via Vecchia Napoli		700	60	11,66
Passaro immobiliare .	Via Vecchia Napoli		600	60	100
Pineta Casa	Via Scaglione		800	90	8,88

Alloggio

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO)

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e tenuto conto dello stato in cui esse si trovano e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato:

Lotto 1 = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. SCA al foglio 6 p.lla 604 sub 1, valore medio di mercato euro 1.836 €/mq.
di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 120,30	euro. 1.836 €/mq	Euro 220.870

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 1: Alloggio € 220.870.

(Euro Duecentoventimilaottocentosettantac.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

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

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

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- **Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1**

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 120,30 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **7,53 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 120,30 x 7,53 = Euro 906

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 906x 12 = Euro 10.872

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura

gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ = \text{Euro } 10.872 \times 25\% = \text{Euro } 2.718$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (10.872 - 2.718) = \text{Euro } 8.154$$

$i = 0,035$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 8.154 / 0,035 = \text{Euro } 232.971$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 232.971

(Euro Duecentotrentaduemilanovecentosettantunoc.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Alloggio

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(220.870+ 232.971) : 2**

Valore medio = Euro 453.841 : 2 = Euro 226.920

(Euro Duecentoventiseimilanovecentoventiinc.t.)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'alloggio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.500
Attestazione energetica	800
Costi per ripristinare i luoghi originari	3.000
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	5.800

Va precisato che tale importo di € 5.800 verrà trasformato in un valore percentuale che sarà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella 2,55%

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,55
3	Stato d'uso e di manutenzione	3,00
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		14,55

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 14,55 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 226.920	14,55 %	Euro 193.903

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 193.903 (Euro Centonovantatremilanovecentotreinc.t.)

Questo è il valore che avrebbe avuto l'alloggio se fosse stato realizzato tutto con regolare concessione edilizia visto che parte dell'alloggio oggi è stato ampliato senza nessuna autorizzazione e non potendo demolire detta porzione di alloggio lo scrivente andrà a calcolare parte dell'alloggio con il metodo sopra riportato mentre per la restante parte essendo abusiva si andrà a determinare il valore d'uso.

Bisognerà sottrarre ai 120,30 mq calcolati precedentemente le seguenti superfici 41,40 mq per la parte di alloggio e muratura realizzata abusivamente (corridoio, bagno padronale e tavernetta cucina) e 4,86 mq per la parte di deposito soppalcato

$$120,30 - 41,40 - 4,86 = 74,04 \text{ mq}$$

Lotto 1 = Alloggio riportato al NCEU Comune di Napoli sez. SCA al foglio 6 p.lla 604 sub 1, valore medio di mercato euro 1.836 €/mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 74,04	euro. 1.836 €/mq	Euro 135.937

Il valore di mercato dell'immobile elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

Lotto 1: Alloggio € 135.937

(Euro Centotrentacinquemilanovecentotrentasetteinc.t.)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

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

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

dove **V** = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile Lotto 1

Superficie Commerciale Totale Alloggio = 74,04 mq.

Oltre alle fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime effettuate in ambito della stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **7,53 €/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per l'immobile** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 74,04 x 7,53 = Euro 557

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo**:

Euro 557 x 12 = Euro 6.684

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 25% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$$\begin{aligned} S &= \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} = \\ &= \text{Euro } 6.684 \times 25\% = \text{Euro } 1.671 \end{aligned}$$

per cui sarà

$$R = \text{Euro } (6.684 - 1.671) = \text{Euro } 5.013$$

$i = 0,035$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 5.013 / 0,035 = \text{Euro } 143.228$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 143.228

(Euro Centoquarantatremiladuecentoventottoinc.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima dell'immobile con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

Lotto 1= Alloggio

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = (135.937 + 143.228) : 2

Valore medio = Euro 279.165 : 2 = Euro 139.582

(Euro Centotrentanovemilacinquecentoottantaduenc.t.)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'alloggio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	1.500
Attestazione energetica	800
Costi per ripristinare i luoghi originari	3.000
Aggiornamento Catastale DOCFA	500
Totale Oneri da Decurtare	5.800

Va precisato che tale importo di € 5.800 verrà trasformato in un valore percentuale che sarà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella 4,15%

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	7,00

2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,15
3	Stato d'uso e di manutenzione	3,00
4	Stato di possesso	2,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	0,00
Totale superficie utile in cifra tonda		16,15

Pertanto il valore dell'alloggio dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 16,15 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento	Valore Finale dell'immobile
Euro 139.582	16,15 %	Euro 117.039

Il valore di mercato dell'alloggio elaborato secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 117.039 (Euro Cetodiciasettemilaetrentanoveinc.t.)

L'esperto ritiene che, in base a tutto quanto precisato nei quesiti che precedono, oggi i corpi che sono stati realizzati abusivamente e senza una domanda di condono edilizio vadano valutati in base al valore d'uso.

Allo stato a giudizio dell'esperto tutto lascia supporre che tale demolizione dei corpi di fabbricato realizzati abusivamente potrebbe non avvenire in tempi brevi.

Tenuto conto di tutto quanto innanzi rilevato, resta il fatto che da quando i primi abusi sono stati realizzati dopo il 1935 ad oggi, non è avvenuta alcuna demolizione di detti corpi.

Stante l'indeterminatezza sull'eventuale demolizione, o meno, delle parti abusive in questione e dovendo tenere presente tutte le considerazioni che precedono, il sottoscritto ritiene che più correttamente sia da calcolare prudenzialmente il "valore d'uso" dei cespiti staggiati.

Calcolo del valore d'uso

Questo criterio estimativo esprime il valore che deriva direttamente dall'uso che un individuo fa o intende fare del bene stesso.

Nel caso in questione, dunque, il valore d'uso dell'immobile può essere determinato in analogia con il "metodo di capitalizzazione del canone di locazione desunto" applicato in precedenza, ipotizzando che possa essere locato continuativamente per un periodo di almeno 30-40 anni, operando le opportune decurtazioni per tenere conto del fatto che al termine del periodo ipotizzato potrebbe essere demolito.

Da quanto verificato dai valori desunti dall'OMI il costo a mq. per fabbricati residenziali (che hanno una autorizzazione assentita) ammonta a 7,53 €/mq. Tenuto conto che i corpi realizzati senza autorizzazione sono il corridoio, il bagno padronale e la tavernetta cucina, lo scrivente ritiene che l'importo di riferimento da valutare a mq. debba essere decurtato del 60% pertanto si avrà un costo a mq. di 3,02 €

Dunque, il canone di locazione mensile per tali beni sarà di

$$(41,40 + 4,86) \times 3,02 = 140,00 \text{ € mensili}$$

per cui in un anno tale immobile produce un reddito lordo pari a:

$$\text{Euro } 140 \times 12 = \text{Euro } 1.680,00$$

da cui si deve detrarre almeno il 25% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

$$\text{Euro } 1.680 \times 0,75 = \text{Euro } 1.260$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione più cautelativo $i = 3,5$ sostituendo i valori determinati nella formula

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

si ottiene:

$$V = \text{Euro } 1.260 / 0,035 = \text{Euro } 36.000 \quad (\text{in c.t.})$$

(Euro Trentaseimilain c.t.).

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 38 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$$V = 1.260 \times 38 = \text{Euro } 47.880$$

(Euro Quarantasettemilaottocentoottantain c.t.).

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile **valore d'uso**, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$$V = \text{Euro } (36.000 + 47.880) / 2 = \text{Euro } 41.940$$

(Euro Quarantunomilanovecentoquarantain c.t.)

Pertanto, il **VALORE D'USO DEL LOTTO Unico** determinato è pari a:

41.940

(Euro Quarantunomilanovecentoquarantain c.t.)

Pertanto il valore complessivo del lotto pignorato costituito dalla parte sana più la parte abusiva è dato dalla somma di

Valore Tot= € 117.039 + € 41.940

=

Valore Tot= 158.979 €

(Euro Centocinquantootomilanovecentosettantanoveinc.t.)

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 staggito è stato pignorato ad entrambe le Sig.re ***** per l'intera quota appartenente a ciascuna di esse pari al 50% della proprietà.

Il lotto non è comodamente divisibile per creare altre unità immobiliari più piccole, in quanto la sua caratteristica intrinseca ed estrinseca non consente tale frazionamento.

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**.

Lo scrivente chiedeva al Comune di Napoli un certificato di matrimonio con annotazioni per la Sig.ra ***** e uno per la Sig.ra *****. Da tali certificati di matrimonio si evincono le seguenti annotazioni: la Sig.ra ***** è sposata con il Sig. ***** ed hanno contratto matrimonio in data 28/02/1965. Nel certificato non viene indicata nessuna annotazione. Va detto che il Sig. ***** è ancora vivo contro quello che è evidenziato nell'atto del Notaio **** del 2010 dove è scritto che la Sig.ra ***** è vedova.

Mentre la Sig.ra ***** è sposata con il Sig. ****. Quest'ultimi hanno contratto matrimonio il 09/05/1998. Nel certificato viene riportato che in data 12/09/2008 rep. 44732 davanti al Notaio Lodovico **** i coniugi **** hanno scelto la separazione dei beni. (cfr. ALLEGATO N.11 tot. Pag varie)

OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA

In data 13 maggio 2023 lo scrivente inviava a tutte le parti presenti in giudizio la perizia di stima, dove veniva comunicato che occorreva effettuare la notifica dell'avviso ex art. 599 anche a nome del Sig. **** (marito delle Sig.ra *****) oltre che esteso il pignoramento immobiliare.

In data 16 maggio lo scrivente riceveva dall'Avv. **** alcune osservazioni riguardanti quanto precisato dallo scrivente.

Per l'Avv.to le osservazioni fatte dal sottoscritto non trovano nessun riferimento ed il pignoramento fatto alle Sig.ra ***** e ***** è corretto. Tali osservazioni mosse dallo scrivente sono state condivise dal Custode della procedura Avv. _§§_§__§_§, la quale ha tempestivamente informato il Magistrato su detti argomenti.

Pertanto lo scrivente non ha nulla da aggiungere a quanto già scritto, rimettendosi all'Ill.mo Giudice per ogni decisione in merito.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore, certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Rassegna pertanto la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Napoli, 12/05/2023

L'Esperto Stimatore
(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Certificato notarile;

ALLEGATO N. 2 : Trascrizioni ed Iscrizioni a nome delle Sig.re.

***** e con i dati catastali dei beni staggiti;

ALLEGATO N. 3: Atti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

- ALLEGATO N. 6: Rilievo Planimetrico dell'alloggio;
- ALLEGATO N. 7: Visure Catastali, Vax e planimetrie;
- ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione aerofotogrammetria /VAX;
- ALLEGATO N.9: Sovrapposizione tra lo stato attuale e la planimetria catastale, Sovrapposizione tra lo stato attuale con i la planimetria catastale;
- ALLEGATO N. 10 : Risposta Uffici Condono e Antiabusivismo;
- ALLEGATO N. 11: Certificati anagrafici
- ALLEGATO N. 12 : Quotazioni O.M.I. e quotazioni agenzie Immobiliari;

Napoli, 12/05/2023

L'Esperto Stimatore
(arch. Pietro Cobio)