

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. : DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 349/2022

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN GRUMO NEVANO (NA)

LOTTO N°1: APPARTAMENTO

LOTTO N°2: APPARTAMENTO

CONTRO

INDICE

MANDATO	3
PREMESSA	15
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	17
RISPOSTE AI QUESITI	18
CONCLUSIONI	57

ALLEGATI - LOTTO 1:

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Planimetria Catastale
- 1.5. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale
- 1.6. Confronto tra Ril. Planim. e richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot. n°2555/95
- 1.7. Visura Catastale Storica
- 1.8. Ispezione Ipotecaria

ALLEGATI - LOTTO 2:

- 2.1. Planimetria con indicazione coni ottici
- 2.2. Rilievo Fotografico
- 2.3. Rilievo Planimetrico
- 2.4. Planimetria Catastale
- 2.5. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale
- 2.6. Confronto tra Ril. Planim. e richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot. n°2555/95
- 2.7. Visura Catastale Storica
- 2.8. Ispezione Ipotecaria
- 2.9. Quantificazione canone di locazione e indennità di occupazione
- 2.10. Certificato di residenza storico occupante lotto 2

ALLEGATI - LOTTO 1 E LOTTO 2

- A.1. Estratto di Mappa Catastale
- A.2. Licenza Edilizia n. 165/67; Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94; Certificazione U.T.C. Grumo Nevano prot. n°15875 del 31/10/2005
- A.3. Atto di Divisione e Atto di donazione accettata del 22/11/2005
- A.4. Atto di compravendita del 31/12/1972
- A.5. Certificazioni Stato Civile, Residenza, Residenza storico, Matrimonio dell'esecutata e di morte del coniuge
- A.6. Verbali di Sopralluogo sub 102 e sub 103

MANDATO

Il G. E., nell'udienza del 14/02/2024 formulava i quesiti:

D e s c r i v a

il C.T.U. :

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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**, indicandoper ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confinied i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

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.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di

ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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 _____** (exp.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. _____ (peril 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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" 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 alla 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 alla 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 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.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo**(licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-nel caso di riscontrate difformità:

- ☐ deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- ☐ deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

i. **artt. 31 e 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.

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.).

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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

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

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

b) verificare –in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati –la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare –per gli immobili per i quali sia esistente un condominio –l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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.

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività. 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 rapporto 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva (art. 567, comma 2) redatta in data 28.10.2022 dalla [REDACTED], Notaio in Palermo, depositata in data 15.11.2022 risalente sino ad un atto di acquisto a titolo derivato trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la suddetta certificazione notarile nel rispetto dei 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita.

Nella certificazione notarile sono stati indicati solo i dati catastali attuali degli immobili pignorati.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale da cui si evincano i dati catastali attuali e storici relativi ai beni pignorati indicati nella certificazione notarile;
- Certificato di stato civile dell'esecutata;
- Certificato di residenza storica dell'esecutata;
- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutata;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo all'immobile;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutata;

Il sottoscritto, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (cfr. All.1.4 Planimetria Catastale appartamento Lotto 1; All.2.4 Planimetria Catastale appartamento Lotto 2; All.1.7 Visura Catastale Storica appartamento Lotto 1; All.2.7 Visura Catastale Storica appartamento Lotto 2; All.A.3 Atto di Divisione e Atto di donazione accettata del 22.11.2005; All.A.4 Atto di Compravendita del 31.12.1972; All.A.5 Certificazioni di Stato Civile, Residenza, Residenza storico, Matrimonio dell'esecutata e di morte del coniuge).

Si è provveduto, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito dei moduli contenenti il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, il sottoscritto [REDACTED] ha individuato il creditore procedente ([REDACTED]), il titolo esecutivo posseduto (*Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca del 15.06.2005*), i dati catastali ed una breve descrizione degli immobili oggetto del pignoramento (*Appartamento sito in Grumo Nevano (Na) in via Ugo Foscolo, 41 Scala A, Interno 1, piano 2, cat. A/2, censito al N.C.E.U. al Foglio 4 – Particella 687 – Sub 102; Appartamento sito in Grumo Nevano (Na) in via Ugo Foscolo, 41 Scala A, Interno 2, piano 2, cat. A/2, censito al N.C.E.U. al Foglio 4 – Particella 687 – Sub 103*; la data di trascrizione del pignoramento (28/10/2022), la data del deposito dell'istanza di vendita (07/11/2022), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (*Atto di divisione del 22/11/2005*).

Si rappresenta, inoltre, che in data 11.03.2024, si costituiva la debitrice esecutata sig.ra [REDACTED], residente in [REDACTED] (NA) in [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Consulente Esperto [REDACTED], nominato nella procedura [REDACTED] in persona del procuratore speciale [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] nata a Napoli (NA) il 22.10.1965, C.F.: [REDACTED], iscritta al n° 349 del Registro 2022 del Tribunale di Napoli Nord - Sezione Immobiliare, insieme all' [REDACTED] nominata dal G.E. custode giudiziario degli immobili pignorati, effettuava n°1 sopralluogo i cui verbali sono allegati alla presente. (*cfr. All. A.6 Verbali di Sopralluogo sub 102 e sub 103*)

Limite No. EEI ICITA' MADON Emma No. NAMIBIA CA EIDMA CIAI ICICATA CQinId#: 07407220092882400

confinante con:NORD – via Ugo FoscoloSUD – Cortile - Foglio 4, P.Illa 678OVEST – Vano scalaEST – Cortile - Foglio 4, P.Illa 700**LOTTO N°2**

2) Appartamento sito in Grumo Nevano (Na), alla via Gilioli, 41 (ex via Ugo Foscolo, 36), e precisamente unità abitativa posta al piano secondo, Scala A, Interno 2, censita al N.C.E.U. al foglio 4, part. 687, sub 103, cat. A/2, vani 4, Superficie catastale totale 84 m².

confinante con:NORD – Via Ugo FoscoloSUD – Cortile - Foglio 4, P.Illa 678OVEST – Via Umberto GilioliEST – Vano scala

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale (*cfr. All.A.1 Estratto di Mappa Catastale*) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della originaria particella di cui al n° 687 del Foglio 4 del Comune di Grumo Nevano (Na).



Non sono in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

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

C.E.: LOTTO N°1 E N°2

Diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], di n°2 unità residenziali site nel Comune di Grumo Nevano (Na) alla via Gilioli, 41 (ex via Ugo Foscolo, 36). Trattasi di n°2 appartamenti ubicati al secondo piano del fabbricato Scala A interno 1 e 2.

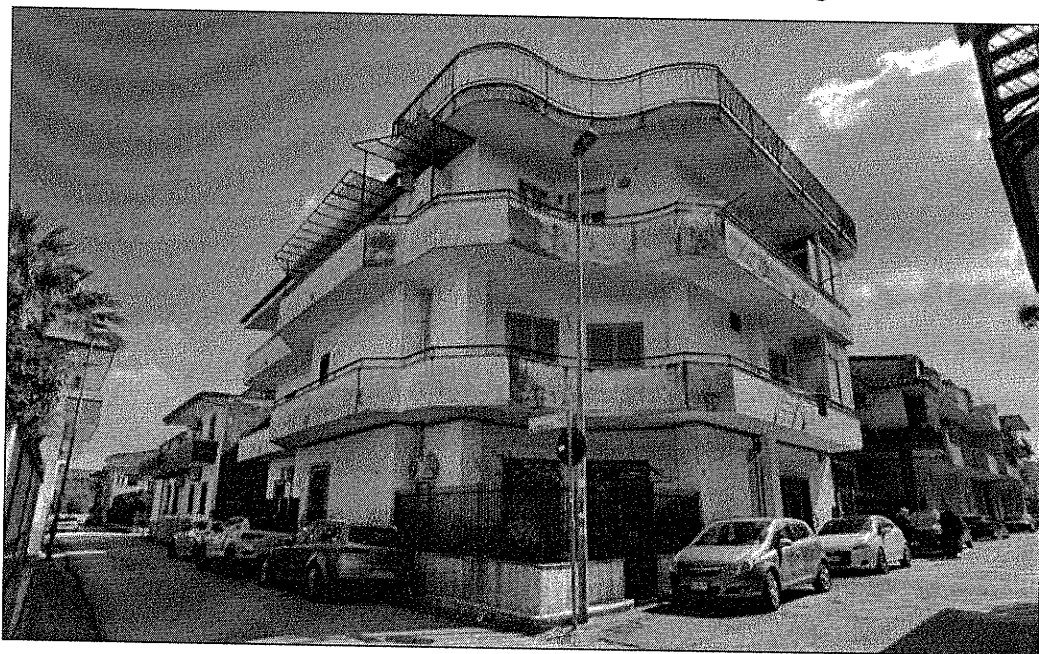
L'edificio è composto da tre piani fuori terra ed è esclusivamente a destinazione residenziale. Le unità abitative hanno per lo più accesso dal vano scala comune.

I lotti di vendita fanno parte di un fabbricato tipologia in linea il cui accesso pedonale avviene dalla via Ugo Foscolo. Le unità immobiliari non sono dotate di accessori, come ascensore, giardino, cortile o posto auto.

Il fabbricato è ubicato nella zona Sud-Est del Comune di Grumo Nevano, nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici residenziali e attività al dettaglio. Nelle immediate vicinanze sono presenti una scuola, una chiesa, il municipio, attività commerciali al dettaglio, come tabaccherie, caffetterie, farmacie, uffici postali e istituti bancari, anche un liceo e una scuola calcio.

A circa 7km vi è il Centro Commerciale Mugnano e a circa 1km è possibile prendere la Strada Provinciale ex SS 162 NC verso Caserta e Napoli.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.

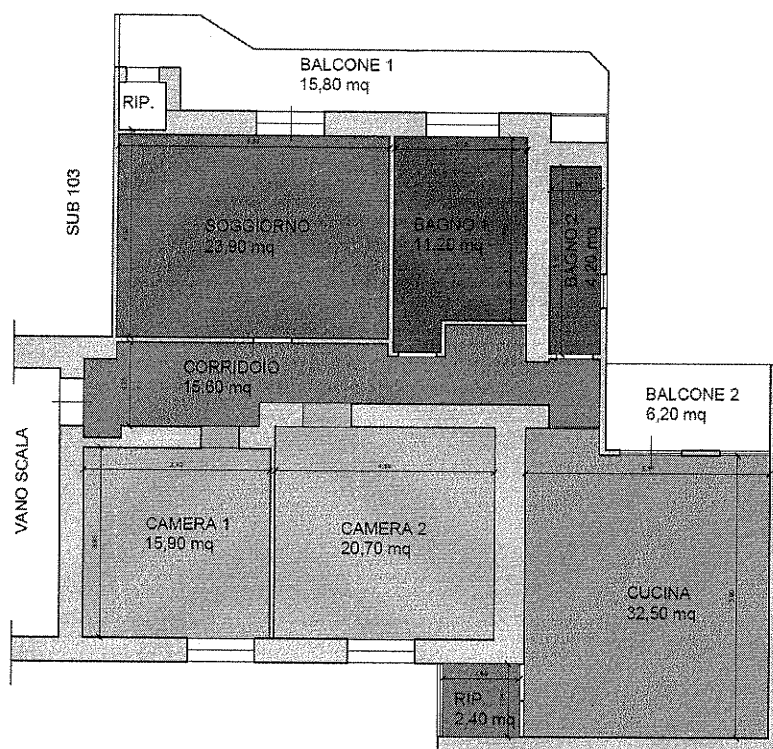


LOTTO N°1

L'unità abitativa, ubicata al secondo piano della scala A, identificata dal con l'interno 1, si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, un ripostiglio, un corridoio e due balconi con affaccio a Nord su via Foscolo. A Sud affaccia sul cortile, ad Est su distacco con altro fabbricato residenziale e ad Ovest confina con il vano scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 103) facente parte dello stesso fabbricato.

La superficie utile abitabile netta interna dell'appartamento e le superfici non residenziali (balcone) sono di seguito schematizzate:

Planimetria unità immobiliare – Lotto 1 (sub 102)



SOGGIORNO	mq. 23,90
CUCINA	mq 32,50
CAMERA 1	mq. 15,90
CAMERA 2	mq. 20,70
BAGNO 1	mq. 11,20
BAGNO 2	mq. 4,20
CORRIDOIO	mq. 15,60
RIPOSTIGLIO	mq. 2,40
RIPOSTIGLIO ESTERNO	mq. 1,00

Totale superficie netta interna

mq. 127,40

BALCONE 1	mq. 15,80
BALCONE 2	mq. 6,20
Totale superficie non residenziale	mq. 22,00

DATI CATASTALI LOTTO N°1

1) **Appartamento** sito in Grumo Nevano (NA), alla via Ugo Foscolo, 36 e precisamente unità abitativa posta al secondo piano, Scala A, Interno 1, censita al N.C.E.U. al foglio 4, part. 687, sub 102, cat. A/2, vani 6,5, Superficie catastale totale 124 m².

confinante con:

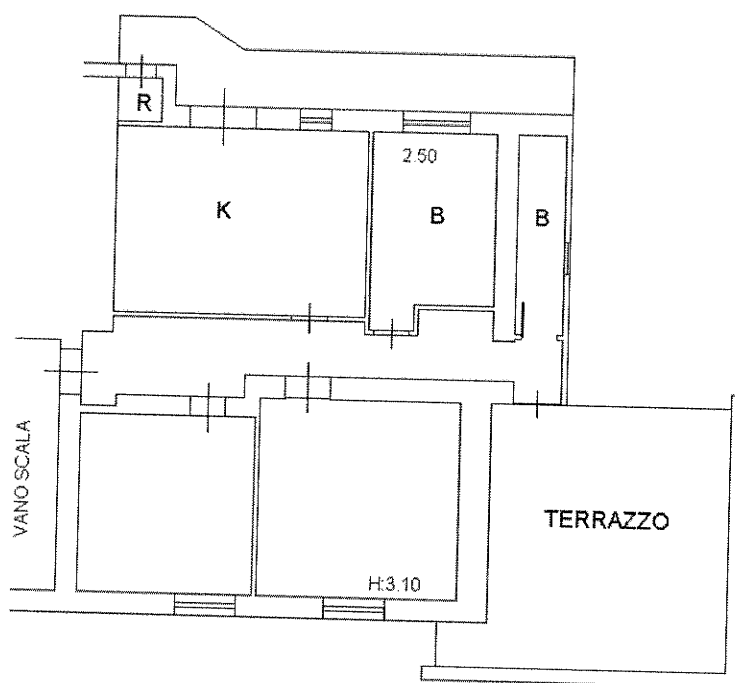
NORD – via Ugo Foscolo

OVEST – Vano scala

SUD – Cortile - Foglio 4, P.lla 678

EST – Cortile - Foglio 4, P.lla 700

Il tutto come meglio evidenziato nella relativa scheda catastale che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante (cfr. All.1.4 Planimetria Catastale Appartamento Lotto 1).



PIANO SECONDO
H med.:2.80

STATO DI CONSERVAZIONE

Il lotto di vendita si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Inoltre, è stata detratta la superficie commerciale residenziale della porzione di immobile non sanabile relative alla cucina e al bagno di servizio per complessivi 54,00 mq. La stessa superficie è stata computata come superficie non residenziale in quanto dovrà essere oggetto di demolizione poiché non sanabile.

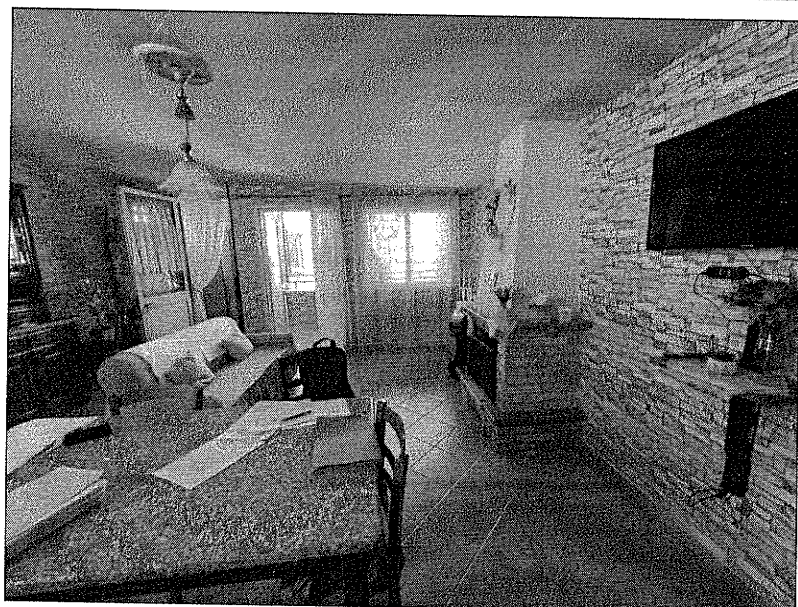
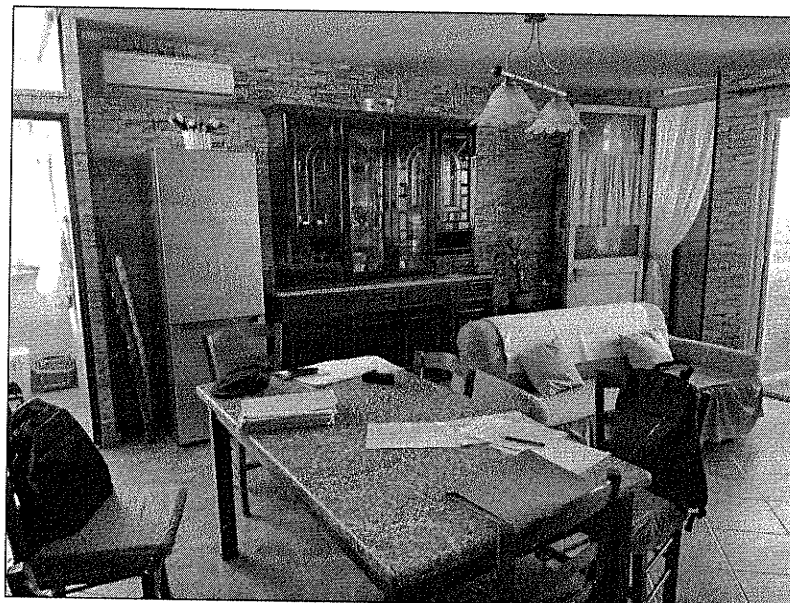
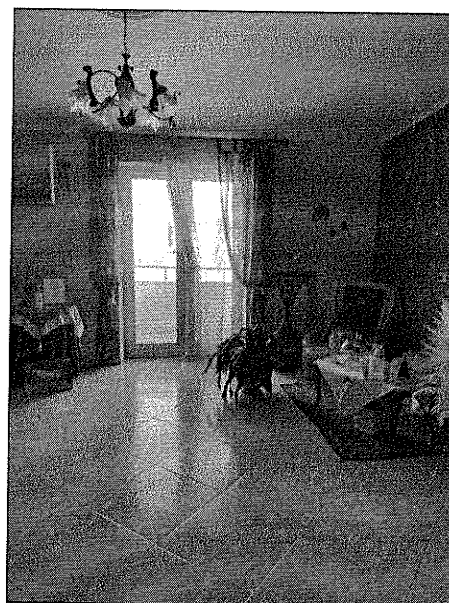
Il lotto in oggetto riporta pertanto una superficie commerciale pari a:

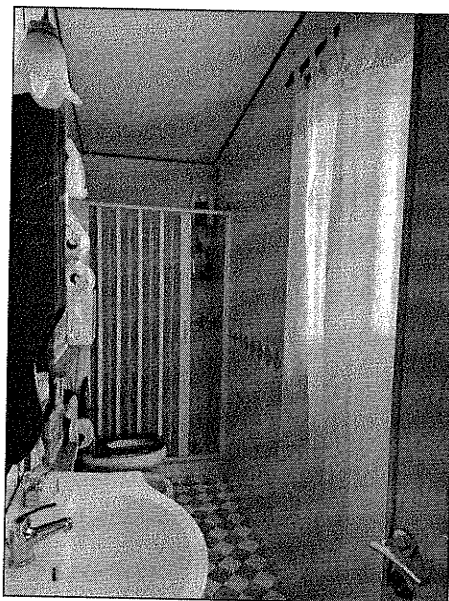
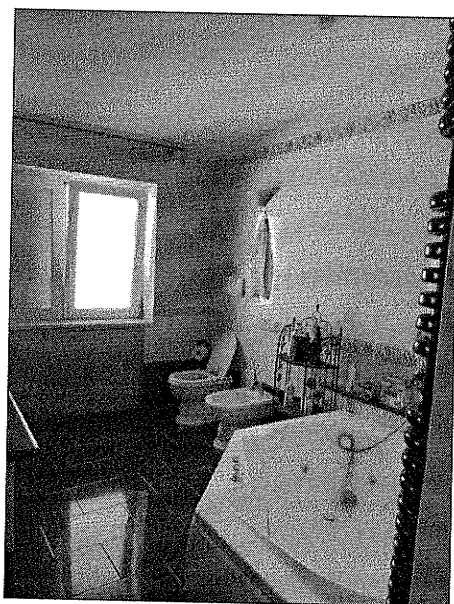
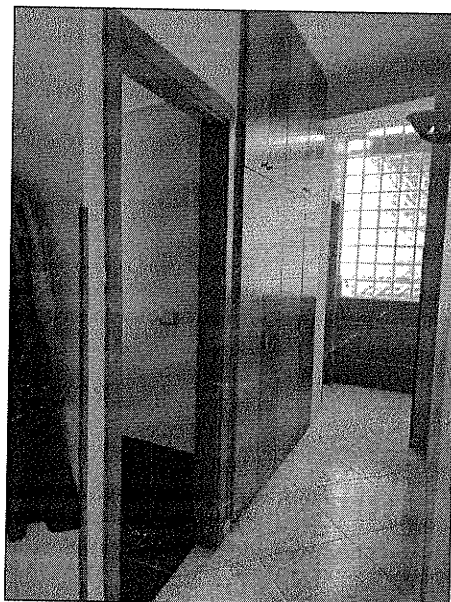
Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	108,95	1,00	108,95
Balconi	67,50	0,25	16,90
TOTALE			125,85

STRUTTURA E FINITURE - APPARTAMENTO LOTTO 1

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

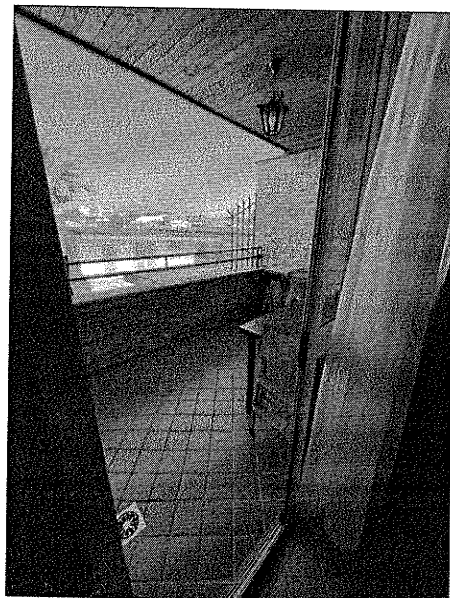
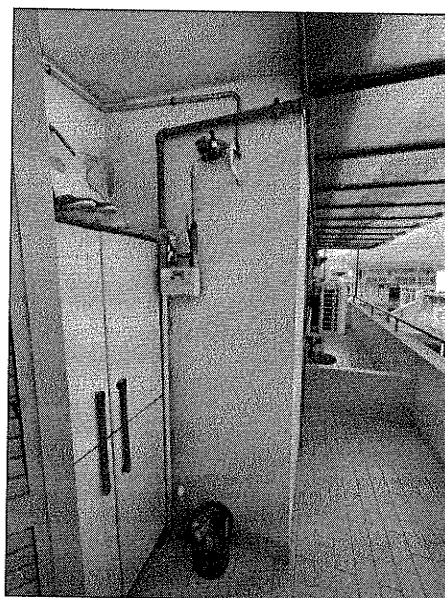
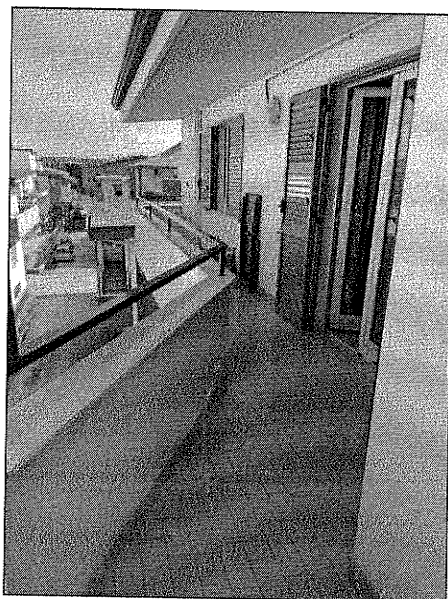
L'appartamento ha affaccio sui lati Nord tramite i balconi prospicienti via Foscolo, mentre gli ambienti sul lato Sud tramite finestre nel cortile condominiale. Gode pertanto di una buona aero-illuminazione. L'appartamento risulta con soffitti orizzontali nelle due camere da letto, mentre il soffitto degli altri ambienti è costituito da copertura a falde inclinate con inclinazione verso Nord fino ad avere un'altezza interna pari a 250 cm in corrispondenza dei vani di uscita verso il balcone; anche l'ambiente cucina/pranzo, realizzata molto probabilmente in tempi successivi all'edificazione dell'unità immobiliare, risulta avere una copertura a falda inclinata verso il lato Est. Buono è lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne come le porte interne, che sono in legno noce con inserti di vetri smerigliati di colore verde; gli infissi sono con telai di alluminio di colore bianco a taglio freddo con doppi vetri-camera. Sia porte che infissi risalgono al periodo di costruzione del fabbricato. Le pavimentazioni interne sono per lo più in piastrelle in monocottura con colorazioni differenti a seconda dei diversi ambienti, mentre i rivestimenti dei bagni sono costituiti da piastrelle in monocottura lisce alternate a mosaici, con greche decorative. Le superfici murarie della zona giorno sono tinteggiate con pittura lavabile di colore giallo ocra in diversi ambienti (soggiorno, corridoio, ingresso) mentre gli altri ambienti sono tinteggiati con pittura lavabile di colore per lo più chiaro.





IMPIANTI TECNOLOGICI - APPARTAMENTO LOTTO 1

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia autonoma posizionata sul balcone a Nord. Le tubazioni sottotraccia sono in rame, i corpi radianti sono in alluminio in tutti gli ambienti tranne che nei bagni dove ci sono scaldasalviette in acciaio di colore nero. Gli impianti risultano essere quelli realizzati nel periodo di costruzione del fabbricato e risultano adeguati alla vigente normativa. Agli atti non esiste un Attestato di Prestazione Energetica (certificato A.P.E.) per cui va redatto ed il costo per la sua redazione, rispetto ai prezzi di mercato, è pari a € 500,00.



L'unità abitativa, ubicata al secondo piano della Scala A, identificata con l'interno 2, si compone di un ampio soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed n balcone con affaccio a Nord su via Foscolo e ad Ovest su via Gilioli. Ad est confina con altra unità immobiliare (sub 102) facente parte dello stesso fabbricato, a Sud confina con distacco con altro fabbricato residenziale. La superficie utile abitabile netta interna dell'appartamento e le superfici non residenziali (balcone) sono di seguito schematizzate:

SUB 102

CAMERA 1
17,40 mq

BAGNO
7,40 mq

CORR
2,25 mq

SOGGIORNO
26,35 mq

CUCINA
4,55 mq

BALCONE 1
25,20 mq

CAMERA 2
11,90 mq

SOGGIORNO	mq. 26,35
CUCINA	mq 4,55
CAMERA 1	mq. 17,40
CAMERA 2	mq. 11,90
BAGNO	mq. 7,40
CORRIDOIO	mq. 2,25
<i>Totale superficie netta interna</i>	<i>mq. 69,85</i>

BALCONE	mq. 25,20
<i>Totale superficie non residenziale</i>	<i>mq. 25,20</i>

DATI CATASTALI LOTTO N°2

2) Appartamento sito in Grumo Nevano (Na), alla Via Ugo Foscolo, 36 e precisamente unità abitativa posta al piano secondo, Scala A, Interno 2, censita al N.C.E.U. al foglio 4, part. 687, sub 103, cat. A/2, vani 4, Superficie catastale totale 84 m².

confinante con:

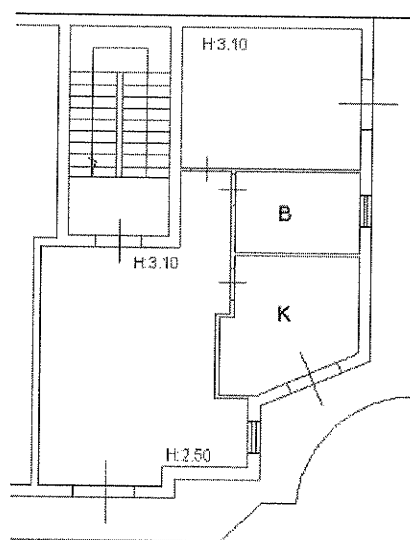
NORD – Via Ugo Foscolo

OVEST – Via Umberto Gilioli

SUD – Cortile - Foglio 4, P.lla 678

EST – Vano scala

Il tutto come meglio evidenziato nella relativa scheda catastale che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante (*cfr. All.2.4 Planimetria Catastale Appartamento Lotto 2*).



PIANO SECONDO

H med.: 2.80

VIA U. FOSCOLO

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Il lotto di vendita si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

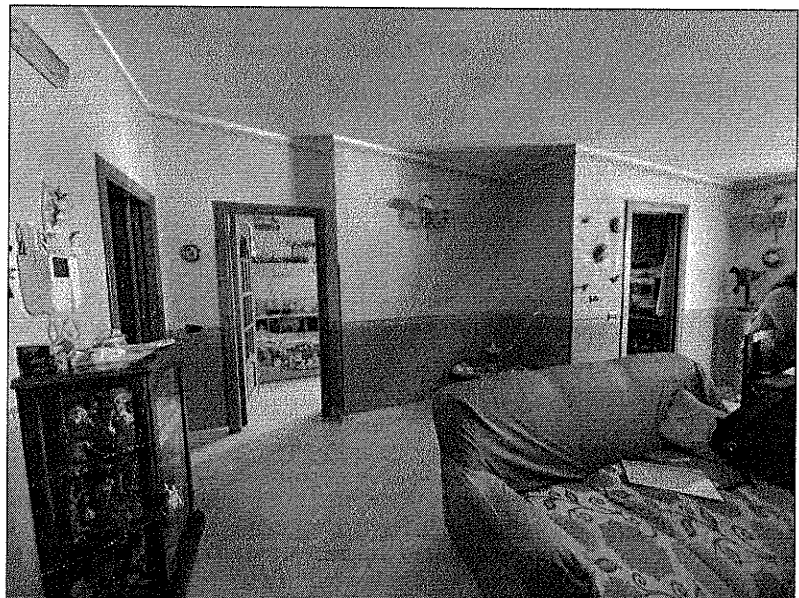
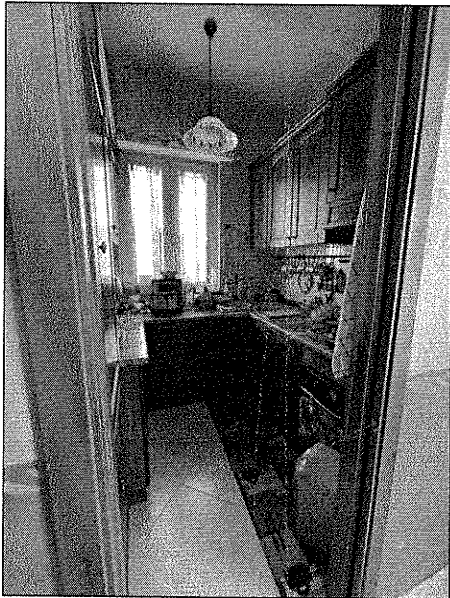
*Il lotto in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale** pari a:*

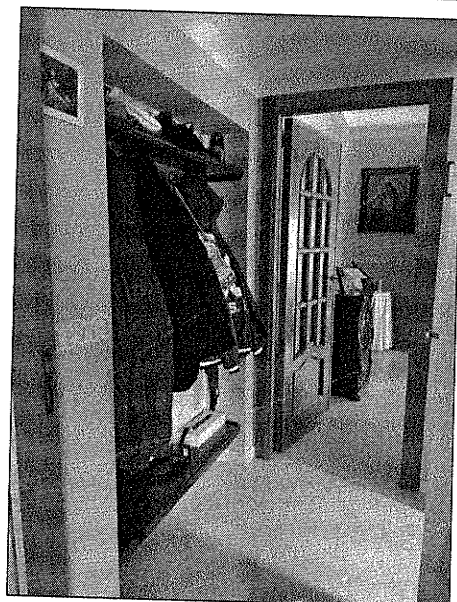
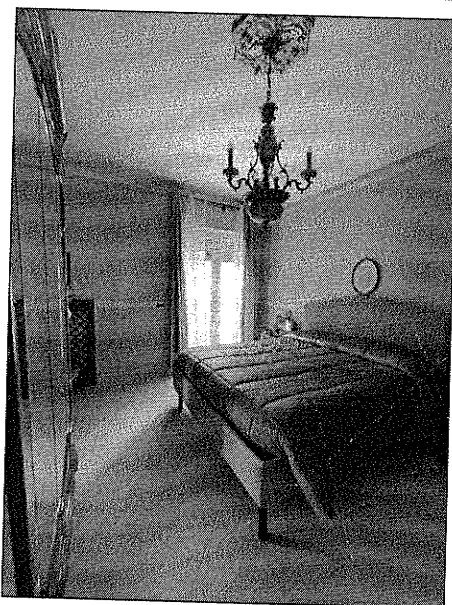
Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	82,60	1,00	82,60
Balcone	25,20	0,25	6,30
TOTALE			88,90

STRUTTURA E FINITURE – APPARTAMENTO LOTTO 2

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi discreto.

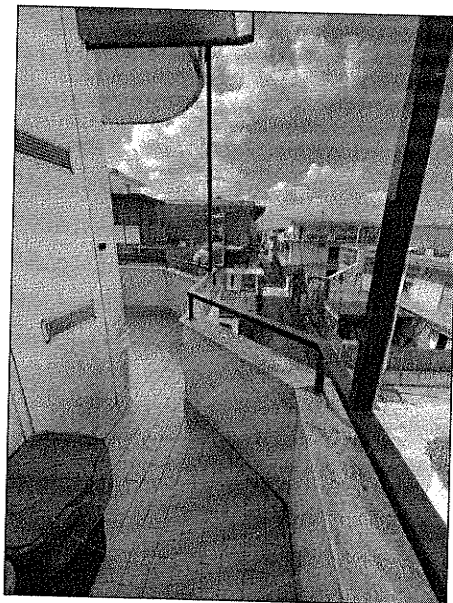
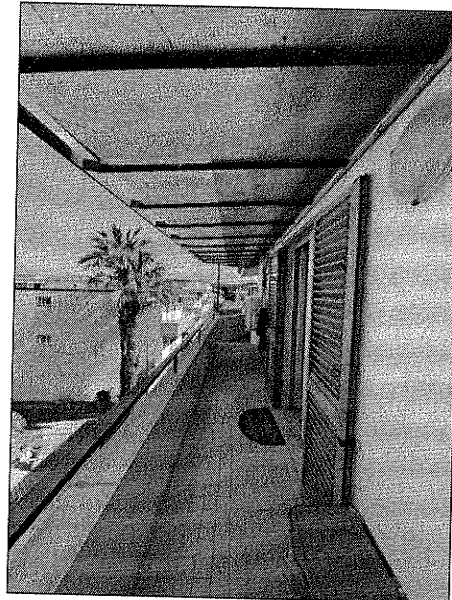
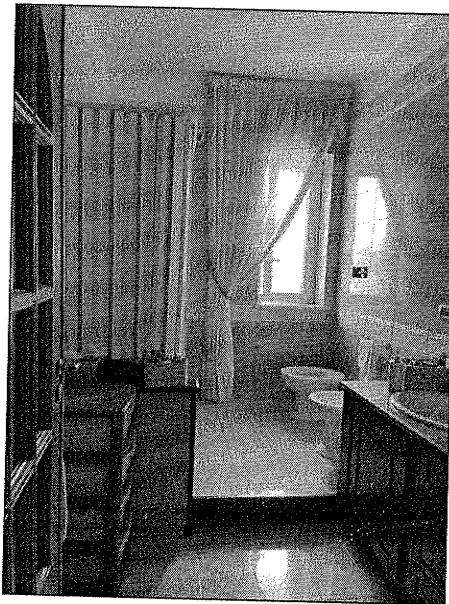
L'appartamento presenta affaccio sui lati Nord ed Ovest tramite il balcone perimetrale all'unità immobiliare stessa ed anch'esso gode di una buona ventilazione ed illuminamento. Discreto è lo stato di conservazione degli ambienti interni. L'appartamento risulta avere soffitto inclinato verso Nord nella sola zona soggiorno/pranzo con altezza pari a 310 cm nella parte alta, fino ad arrivare a 250 cm in corrispondenza del vano porta sul balcone; la totalità dell'appartamento invece risulta avere soffitti orizzontali con altezza pari a 310 cm. Le porte interne sono in legno tipo noce con inserti in vetri opachi; gli infissi sono con telai di colore bianco in alluminio a taglio freddo con doppi vetri-camera. Le pavimentazioni e i rivestimenti bagno realizzati con piastrelle in monocottura di colore chiaro nella quasi totalità degli ambienti. Le superfici murarie della zona giorno sono per lo più tinteggiate con colori accesi sia nella zona giorno sia nella zona notte.

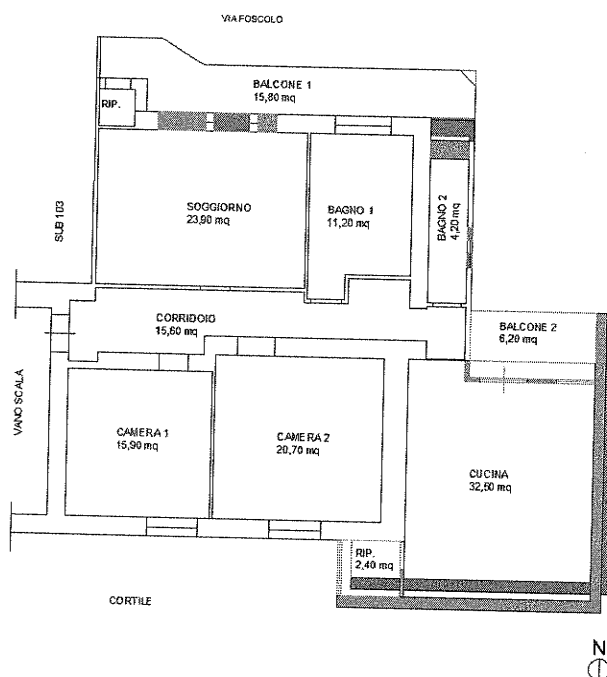




IMPIANTI TECNOLOGICI - APPARTAMENTO LOTTO 2

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia autonoma posizionata nella parte Nord del balcone. Le tubazioni sottotraccia sono in rame, i corpi radianti sono in alluminio in tutti gli ambienti. Gli impianti risultano essere quelli realizzati nel periodo di costruzione del fabbricato e risultano adeguati alla vigente normativa. Agli atti non esiste un Attestato di Prestazione Energetica (certificato A.P.E.) per cui va redatto ed il costo per la sua redazione, rispetto ai prezzi di mercato, è pari a € 500,00.





Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (*cf. All.1.5 Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – Appartamento Lotto 1*) in ordine alla demolizione parziale della parete a Nord di confine con il balcone per lo spostamento di una porta finestra e per aumentare le dimensioni del balcone a discapito del bagno (in planimetria Bagno 2). Le difformità riguardano anche il terrazzo ad Est sostituito dalla realizzazione di una cucina, un ripostiglio ed un balcone.

Legenda:

- ✦ Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- ✦ Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [*Docfa*] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00.

LOTTO N°2

2) Appartamento sito in Grumo Nevano (Na), alla via Gilioli, 41 (ex via Ugo Foscolo, 36), e precisamente unità abitativa posta al piano secondo, Scala A, Interno 2, censita al N.C.E.U. al foglio 4, part. 687, sub 103, cat. A/2, vani 4, Superficie catastale totale 84 m².

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati, eccetto che per la toponomastica: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (*v. Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Legenda:

- Limite No. EEI ICITA' MADON EMOORE DR. NAMIBIA CA EIDMA CIIAIEICATA Serial# 0720722092002429

PREZZO BASE Lotto N°1: € 109.700,00;

LOTTO N°2

Piena ed intera proprietà di:

2) Appartamento ubicato nel Comune di Grumo Nevano (Na) alla via Gilioli, 41 (ex via Ugo Foscolo, 36), secondo piano, interno 2; è composto da n°4 vani principali: ampio soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone esclusivo ubicato a Nord su via Foscolo e ad Ovest su via Gilioli. Confina a Sud con cortile condominiale e ad est con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato; è riportato al C.F. del Comune di Grumo Nevano (Na) al Foglio 4, p.lla 687 sub 103; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla demolizione parziale e ricostruzione del muro esterno perimetrale a Nord e ad Ovest con aumento di superficie e diversa distribuzione interna per la realizzazione della cucina ricavata nell'ambiente soggiorno; non vi è alcun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na) a fronte di n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94); può ottenersi sanatoria con completamento delle richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria sopra riportate e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento da farsi; l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C.

PREZZO BASE Lotto N°2: € 82.250,00;

5) G.E.: QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in **04/10/2022** e trascritto presso l'Agenzia del territorio Napoli 2 in data **28/10/2022** ai nn° **51843/39734**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 1 e LOTTO 2

ATTO DI DONAZIONE a rogito del [REDACTED] del **22/11/2005** rep. notarile n°63054 Racc. n°16226 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data **24/11/2005** ai nn°

63533/34072 – 63534/34073, con il quale il sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (NA) c.f. [REDACTED], donava ai figli sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la piena proprietà per la quota di 49/198, al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la piena proprietà per la quota di 50/198 e alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], la piena proprietà per la quota di 99/198, dell'intero fabbricato sito in Grumo Nevano all'angolo tra via Ugo Foscolo e via Umberto Gilioli, precisamente:

- *n°2 appartamenti rispettivamente di 6,5 e 4 vani catastali al secondo piano, confinanti nell'insieme con le dette vie Foscolo e Gilioli, con il cortile comune e con proprietà alinea, e censiti nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 4, mappale numero 687, subalterno 102, categoria A/2, classe 4, vani 6,5; subalterno 103, categoria A/2, classe 4, vani 4.*

ATTO DI DIVISIONE a rogito del [REDACTED] del 22/11/2005 rep. notarile n°63054 Racc. n°16226 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 24/11/2005 ai nn°65487/36019 – 65488/36020, con il quale i germani sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], e sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], scioglievano la comunione tra di loro esistente sulle unità immobiliari come pervenute nell'atto di donazione sopra riportato. Alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnata e accettava la seguente quota:

- *n°2 appartamenti al secondo piano del fabbricato in Grumo Nevano, identificati con i subb.102 e 103 del Foglio 4 e mappale numero 687.*

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del [REDACTED] del 31/12/1972 rep. notarile n°73755 Racc. n°2246 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 11/01/1973 ai nn°2022/1758, con il quale il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED], vendeva al sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (NA) c.f. [REDACTED], la piena proprietà del fabbricato sito in Grumo Nevano (NA) alla via Gilioli, 36, e precisamente:

- *fabbricato composto di pian terreno e primo piano con una sola abitazione di cinque vani e accessori (tra pian terreno e primo piano), confinante (unitamente alle annesse aree scoperte) a nord (per metri 26,45) con l'asse del prolungamento di via Ugo Foscolo, ad*

Est (per metri 15,70) con [REDACTED] (avente causa di [REDACTED]), a sud (per metri 26,10) con [REDACTED] (avente causa di [REDACTED]) e ad ovest (per metri 18,10) con l'asse del prolungamento di via Gilioli. Tale fabbricato non è ancora censito, ma è stato denunciato per l'accatastamento con scheda registrata al numero 1541/1972 (pianterreno) e con scheda registrata al numero 1542/1972 (primo piano). Si precisa che il fabbricato predetto occupa, con le annesse aree scoperte, ma senza tener conto della superficie occupata per la costruzione delle citate strade con cui confina, una superficie di circa metri quadrati trecentododici.

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

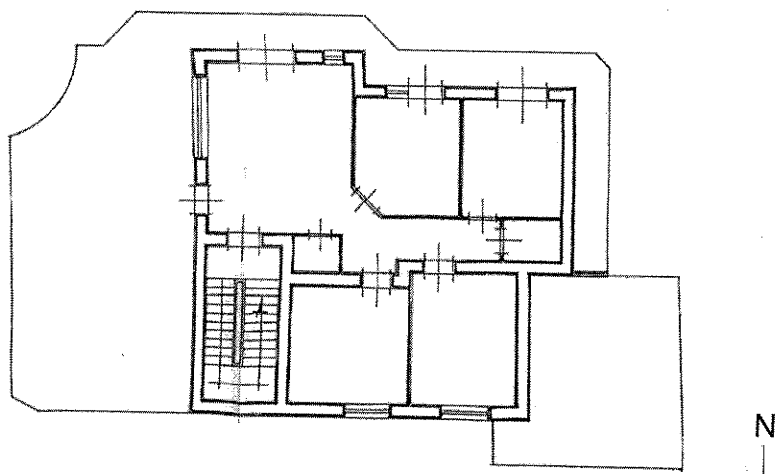
C.E.: LOTTO N°1

L'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na). Il piano terra ed il primo piano, oltre al piano cantinato del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto furono realizzati in virtù di Licenza Edilizia n°165/1967. Successivamente, sono state presentate n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94) che non risultano essere state completate e pertanto non provviste di Titolo abilitativo. L'immobile di cui al lotto n°1 è presente nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot. n°8659/86 con cui si richiedeva la sanatoria per la costruzione di un appartamento al secondo piano; per lo stesso successivamente fu richiesta la sanatoria di un ampliamento sul lato Ovest con la pratica prot. n°2555/95.

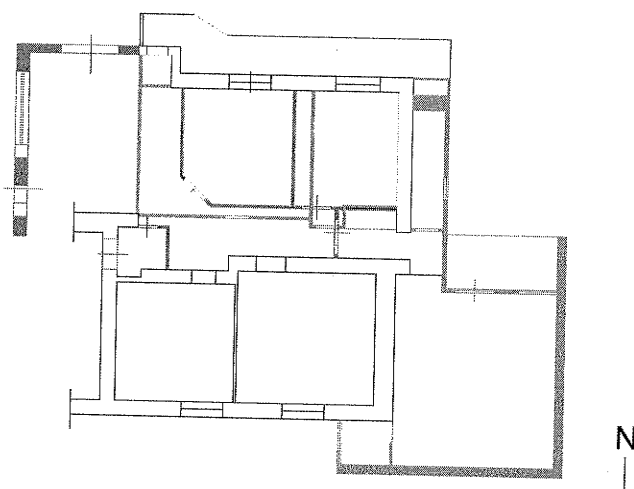
A differenza di quanto risulta nelle pratiche edilizie presentate di cui sopra, in cui la consistenza immobiliare risulta essere di un'unica unità abitativa, allo stato dei luoghi la consistenza è quella di due distinte unità immobiliari catastali sub 102 e sub 103. Tale frazionamento non risulta essere stato oggetto di alcuna pratica edilizia.

Pertanto dal confronto con lo stato dei luoghi si riscontrano: una diversa consistenza immobiliare (due unità piuttosto che una), un ampliamento realizzato sul terrazzo sul lato Sud-Est per la realizzazione di una cucina e un ulteriore ampliamento sul balcone al lato Est per la realizzazione di un bagno di servizio, oltre a modifiche di prospetto; le stesse modifiche volumetriche non risultano essere presenti in alcuna pratica edilizia. In definitiva, la consistenza globale del lotto n°1 risulta sanabile ad esclusione degli ambienti cucina e bagno di servizio, per i quali si ipotizzerà un costo di demolizione, in quanto non sanabili.

Richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95 (cfr. All. A.2)



Sovrapposizione richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95 con Rilievo dello stato dei luoghi (cfr. All. 1.6)



Legenda:

- ✦ Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nelle richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95
- ✦ Campitura Rossa → Presente nelle richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95 e non rilevata sui luoghi

Le modifiche interne per la realizzazione di una diversa distribuzione degli ambienti e il frazionamento dell'unica unità abitativa in due distinte unità immobiliari rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'Art.3 lett.b del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014, convertito in L. 164/2014.

DL 133/2014 (L. 164/2014) - Art.17 Frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari-Riflessi IVA 14
Novembre 2014

- manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso (art. 3, comma 1, lettera b.)

Nello specifico si dovranno completare le n°3 pratiche edilizie citate, delle quali sono stati già versati le oblazioni e gli oneri concessori, come attesta il certificato (*cfr. All. A.2*) rilasciato dall'UTC del Comune di Grumo Nevano, per poi successivamente procedere ad un frazionamento in sanatoria ai sensi degli articoli di legge di cui sopra. Il costo stimato per il completamento delle pratiche edilizie in sanatoria già presentate e quello relativo al frazionamento che dovrà farsi per regolarizzare i due distinti immobili è pari a € 8.000,00, da ripartirsi per le due singole unità, ovvero € 4.000,00 per ciascun lotto. Le suddette pratiche dovranno essere completate contestualmente per i lotti n°1 e n°2.

In riferimento agli ampliamenti realizzati su terrazzo e balcone per la realizzazione di cucina e bagno di servizio non è possibile procedere a sanatoria in quanto non presenti nelle planimetrie allegate alle richieste di concessione edilizia in sanatoria. Occorrerà dunque procedere alla demolizione delle porzioni abusive per un costo stimato complessivo di € 10.000,00.

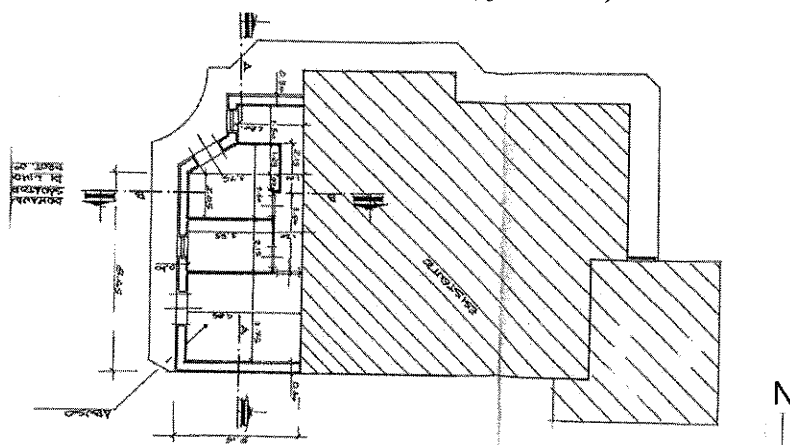
C.E.: LOTTO N°2

L'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na). Il piano terra ed il primo piano, oltre al piano cantinato del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto furono realizzati in virtù di Licenza Edilizia n°165/1967. Successivamente, sono state presentate n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94) che non risultano essere state completate e pertanto non provviste di Titolo abilitativo. L'immobile di cui al lotto n°2 è quasi totalmente presente nelle planimetrie allegate alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prat. Prot. n°2555/95 in cui si va a richiedere la sanatoria di un ampliamento ad Ovest dell'appartamento al secondo piano (già presente nella richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prat. Prot. n°8659/86).

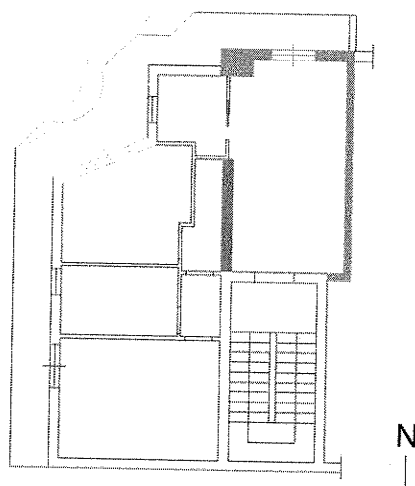
A differenza di quanto risulta nelle pratiche edilizie presentate di cui sopra, in cui la consistenza immobiliare risulta essere di un'unica unità abitativa, allo stato dei luoghi la consistenza è quella di due distinte unità immobiliari catastali sub 102 e sub 103. Tale frazionamento non risulta essere stato oggetto di alcuna pratica edilizia.

Inoltre, allo stato dei luoghi si riscontra anche una diversa distribuzione interna degli ambienti oltre al frazionamento. In definitiva, la consistenza globale risulta sanabile.

Richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95 (cfr. All. A.2)



Sovrapposizione richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95 con Rilievo dello stato dei luoghi (cfr. All. 2.6)



Legenda:

- ⬇ Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nelle richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95

- 📌 Campitura Rossa → Presente nelle richieste di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 prot. n°8659/86 e richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 prot n°2555/95 e non rilevata sui luoghi

Le modifiche interne per la realizzazione di una diversa distribuzione degli ambienti e il frazionamento dell'unica unità abitativa in due distinte unità immobiliari rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'Art.3 lett.b del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014, convertito in L. 164/2014.

DL 133/2014 (L. 164/2014) - Art.17 Frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari–Riflessi IVA 14
Novembre 2014

- manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso (art. 3, comma 1, lettera b.)

Nello specifico si dovranno completare le n°3 pratiche edilizie citate, delle quali sono stati già versati le oblazioni e gli oneri concessori, come attesta il certificato (*cfr. All. A.2*) rilasciato dall'UTC del Comune di Grumo Nevano, per poi successivamente procedere ad un frazionamento in sanatoria ai sensi degli articoli di legge di cui sopra. Il costo stimato per il completamento delle pratiche edilizie in sanatoria già presentate e quello relativo al frazionamento che dovrà farsi per regolarizzare i due distinti immobili è pari a € 8.000,00, da ripartirsi per le due singole unità, ovvero € 4.000,00 per ciascun lotto. Le suddette pratiche dovranno essere completate contestualmente per i lotti n°1 e n°2.

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

C.E.: LOTTO N°1

L'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 687 Sub 102, è occupato dalla debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

C.E.: LOTTO N°2

L'immobile pignorato, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 Particella 687 Sub 103, è occupato dalla sig.ra [REDACTED], nata e [REDACTED] (NA) il [REDACTED] residente in [REDACTED]

(NA) alla (ex via , unitamente al suo nucleo familiare composto dal marito e da un figlio maggiorenne. L'immobile viene occupato senza titolo, per concessione della sorella sig.ra [REDACTED].

Durante l'accesso, la sig.ra [REDACTED] si impegna a corrispondere un'indennità mensile pari ad €100,00.

Lo scrivente ha quindi provveduto a quantificare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento dell'immobile pignorato che è pari ad € 372,55 e ha indicato l'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante che è pari ad € 190,00 €/mese. (cfr. All.2.9 Quantificazione canone di locazione e indennità di occupazione).

8) G.E.: QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

C.E.: LOTTO N°1 E N°2

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Non risulta l'esistenza di un regolamento condominiale;
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

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

LOTTO N°1

L'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na). Il piano terra ed il primo piano, oltre al piano cantinato del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto furono realizzati in virtù di Licenza Edilizia n°165/1967.

Sono state presentate n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94) che non risultano essere state completate e pertanto non provviste di Titolo abilitativo. Nelle planimetrie allegate alle istanze di cui sopra (cfr. All. A.2) si riscontrano, rispetto allo stato dei luoghi, alcune difformità in ordine ad una diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto; può ottenersi sanatoria ad esclusione dell'ambiente cucina realizzato sul terrazzo a Sud-Est e del bagno di servizio realizzato sul balcone ad Est, con completamento delle Concessioni Edilizie in Sanatoria sopra riportate e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento immobiliare che comporta un costo complessivo per il singolo lotto di circa € 4.000,00. Il costo stimato per la demolizione degli ambienti non sanabili (cucina e bagno di servizio) è pari ad € 10.000,00.

LOTTO N°2

L'unità immobiliare risulta realizzata in assenza di alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na).). Il piano terra ed il primo piano, oltre al piano cantinato del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto furono realizzati in virtù di Licenza Edilizia n°165/1967.

Sono state presentate n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94) che non risultano essere state completate e pertanto non provviste di Titolo abilitativo. Nelle planimetrie allegate alle istanze di cui sopra (cfr. All. A.2) si riscontrano, rispetto allo stato dei luoghi, alcune difformità in ordine ad una diversa distribuzione interna e modifiche di prospetto; può ottenersi sanatoria con completamento delle Concessioni Edilizie in Sanatoria sopra riportate e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento immobiliare che comporta un costo complessivo per il singolo lotto di circa € 4.000,00.

- 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)_LOTTO N°1 E N°2**

In merito alle difformità catastali, descritte in risposta al quesito 3), per poter rendere conformi le planimetrie catastali a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa] che comporta un costo complessivo per ciascun lotto di vendita pari a circa € 500,00 per ogni immobile.

9) G.E.: QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

C.E.: LOTTO N°1 E N°2

Le aree di cui ai beni pignorati ubicati nel Comune di Grumo Nevano (Na), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè è in corso pratica per lo stesso.

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

C.E.: LOTTO N°1 E N°2

Gli immobili pignorati, siti nel comune di Grumo Nevano (Na), non sono gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sui beni del debitore pignorati sono di proprietà.

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

C.E.: LOTTO N°1 E N°2

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato dove non risulta costituito formalmente alcun condominio. Secondo quanto dichiarato dalle occupanti, il fabbricato è interamente utilizzato dalla [REDACTED] e le spese di gestione delle parti comuni vengono ripartite di comune accordo tra i vari soggetti.

12) G.E.: QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

C.E.: LOTTO N°1 E N°2

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali

47

presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

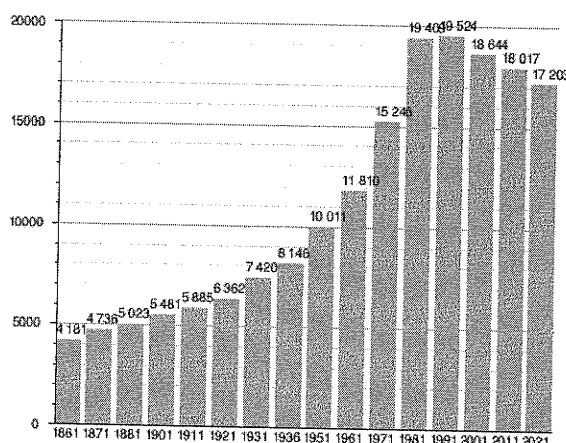
- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

Nello specifico i beni si trovano nel Comune di Grumo Nevano (NA). Il Comune di Grumo Nevano si estende su di un territorio prevalentemente pianeggiante su una superficie di 2,88 Km², sorge a 53m sul livello del mare, appartiene alla Città Metropolitana di Napoli e dista circa 11 km dalla città di Napoli, capoluogo di Provincia. Confina a Nord con il Comune di Sant'Arpino (CE), ad Est con il Comune di Frattamaggiore, a Sud con il Comune di Arzano, ad Ovest con i Comuni di Casandrino e Sant'Antimo.

Il territorio del Comune di Grumo Nevano è attraversato dall'Asse Mediano, strada a scorrimento veloce che unisce i Comuni limitrofi e la città di Napoli.

PROVINCIA DI NAPOLI – COMUNE DI GRUMO NEVANO

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Grumo Nevano:



LOTTO N°1

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione (superficie residenziale e non residenziale) oggetto della presente stima è di **125,85 m²**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene,

attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche dati utilizzate sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	940	1450	L	3,1	4,8	L

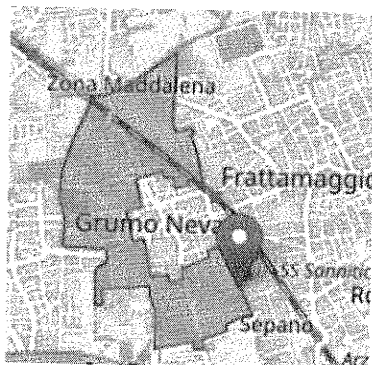
Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 1.195,00 €/mq.

Si ha quindi: $1.195,00 \text{ €/mq} \times 125,85 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = \text{€ } 150.390,75$ valore di vendita

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Fascia Semicentro: via Turati, via Michelangelo Buonarroti, via Mecci, viale della Rimembranza, via Francesco Cilea

Posizione zona: Semicentro



 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 806	Euro 1.071	Euro 1.337

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	Valore Medio	Valore massimo
<u>806 €/mq</u>	<u>1.071 €/mq</u>	<u>1.337 €/mq</u>

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 1.071,00 €/mq. Si ha quindi: 1.071,00 €/mq x 125,85 mq (sup. lorda apt.) = € 134.785,35 valore di vendita

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

"Affiliato Tecnocasa: TECNOIMMOBILIARE 7 SRL"

"Di Santo Building Immobiliare SRLS"

"Agenzia Immobiliare ITALCASE"

GRUMO NEVANO (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 119.000	119,00	Fabbricato	1.000,00	€/mq 1.325,25
€ 142.000	93,00	Fabbricato	1.526,88	
€ 205.000	137,00	Fabbricato	1.496,35	
€ 115.000	90,00	Fabbricato	1.277,77	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.325,25 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

COEFFICIENTI DI MERITO

STATO LOCATIVO	Abitazione libera	1,00
PIANO	Secondo piano senza ascensore	0,85
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono stato	1,00
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1,00
ESPOSIZIONE E VISTA	Mista	1,05
EDIFICIO	Oltre 40 anni - Normale	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,94**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.325,25 al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per l'abitazione oggetto di stima è € **1.245,73**.

Si ha quindi: $1.245,73 \text{ €/mq} \times 125,85 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = € 156.775,12$ valore di vendita

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(€ 150.390,75 + € 134.785,35 + € 156.775,12) / 3 = € 147.317,07$ valore di vendita

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente ha adottato il metodo della stima analitica, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Pertanto, lo scrivente ha preso in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia: Napoli – Semestre: II 2023 – Comune: Grumo Nevano – Fascia/Zona: C2/Semicentrale – Destinazione: Residenziale

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 3,95 €/mq. Si ha quindi: $3,95 \text{ €/mq} \times 125,85 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = € 497,10$ valore locativo mensile

- Borsino Immobiliare:

Comune: Grumo Nevano – Zona: Fascia Semicentrale - Posizione zona: Semicentro

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 2,96 €/mq.

Si ha quindi: $2,96 \text{ €/mq} \times 125,85 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = € 372,52$ valore locativo mensile

- Agenzia del Mercato Immobiliare locale:

"Al/Global Agenzia Immobiliare"

"Home immobiliare"

"Affiliato Frimm - Gruppo Casoria S.R.L."

FRATTAMAGGIORE (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 600,00	120,00	Fabbricato	5,00	€/mq 5,08
€ 1.250,00	189,00	Fabbricato	6,61	
CASANDRINO (NA)				
€ 450,00	110,00	Fabbricato	4,09	
CASORIA (NA)				
€ 750,00	160,00	Fabbricato	4,69	
€ 650,00	130,00	Fabbricato	5,00	

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra i valori delle quotazioni di appartamenti simili in comuni limitrofi, pari a 5,08 €/mq.

Si ha quindi: $5,08 \text{ €/mq} \times 125,85 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = € 639,32$ valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$$(\text{€ } 497,10 + \text{€ } 372,52 + \text{€ } 639,32) / 3 = \mathbf{502,98 \text{ € valore locativo mensile}}$$

Quindi, considerando il valore di locazione congruo per l'appartamento, si ha una rendita mensile lorda pari ad € 502,98 (valore locativo appartamento) pari, a sua volta, ad un canone lordo annuo di 6.035,76 €.

Da tale importo, vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario, tra le quali, manutenzione e oneri fiscali, pari a circa il 30%. Per cui si ottiene:

$$6.035,76 \text{ €} - 1.810,73 \text{ € (30\%)} = 4.225,03 \text{ € reddito annuo netto}$$

Dal calcolo del saggio di capitalizzazione si ha che esso è pari al 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Quindi, dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$$V1 = 4.225,03 \text{ €} : 0,03 = \text{€ } 140.834,33$$

Infine, operando una media tra le due valutazioni immobiliari si ottiene:

$$(147.317,07 \text{ €} + 140.834,33 \text{ €}) / 2 = \mathbf{144.075,7 \text{ € valore di vendita}}$$

A tale importo così determinato va detratto:

- le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;
- le spese tecniche da sostenere al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, pari ad un importo di € 500,00;

- le spese tecniche da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile è pari ad un importo di € 4.000,00;
- le spese per il costo presunto della demolizione degli ambienti non sanabili è pari ad un importo di € 10.000,00;

Premesso quanto sopra, l'unità immobiliare situata in Grumo Nevano (NA), rappresentante il Lotto di Vendita n°1, in piena ed intera proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 129.075,70.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **109.700,00 (Centonovemilasettecento/00)**.

LOTTO N°2

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione (superficie residenziale e non residenziale) oggetto della presente stima è di **m² 88,90**.

Premesso, inoltre, che lo scrivente adopererà lo stesso metodo di calcolo utilizzato per ottenere il più probabile valore di vendita del lotto n.1, e considerando che il lotto n.1 e n.2 fanno parte dello stesso stabile, presentando caratteristiche similari, si ha quanto segue:

- Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia: Napoli – Semestre: II 2023 – Comune: Grumo Nevano – Fascia/Zona: C3/Semicentrale – Destinazione: Residenziale

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 1.195,00 €/mq.

Si ha quindi: 1.195,00 €/mq x 88,90 mq (sup. lorda apt.) = € 106.235,50 valore di vendita

- Borsino Immobiliare:

Comune: Grumo Nevano – Zona: Fascia Semicentrale - Posizione zona: Semicentro

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 1.071,00 €/mq.

Si ha quindi: 1.071,00 €/mq x 88,90 mq (sup. lorda apt.) = € 95.211,90 valore di vendita

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

"Affiliato Tecnocasa: TECNOIMMOBILIARE 7 SRL"

"Di Santo Building Immobiliare SRLS"
"Agenzia Immobiliare ITALCASE"

GRUMO NEVANO (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 119.000	119,00	Fabbricato	1.000,00	€/mq 1.325,25
€ 142.000	93,00	Fabbricato	1.526,88	
€ 205.000	137,00	Fabbricato	1.496,35	
€ 115.000	90,00	Fabbricato	1.277,77	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.325,25 al metro quadro.**
Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

COEFFICIENTI DI MERITO

STATO LOCATIVO	Abitazione libera	1,00
PIANO	Secondo piano senza ascensore	0,85
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono stato	1,00
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1,00
ESPOSIZIONE E VISTA	Mista	1,05
EDIFICIO	Oltre 40 anni - Normale	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,94**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.325,25 al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per l'abitazione oggetto di stima è **€ 1.245,73**.

Si ha quindi: $1.245,73 \text{ €/mq} \times 88,90 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = € 110.745,40$ valore di vendita

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(106.235,50 \text{ €} + 95.211,90 \text{ €} + 110.745,40 \text{ €}) / 3 = \mathbf{104.064,26 \text{ €}}$ valore di vendita

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

- Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia: Napoli – Semestre: II 2023 – Comune: Grumo Nevano – Fascia/Zona: C2/Semicentrale – Destinazione: Residenziale

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 3,95 €/mq.
Si ha quindi: $3,95 \text{ €/mq} \times 88,90 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = € 351,15$ valore locativo mensile

- Borsino Immobiliare:

Comune: Grumo Nevano – Zona: Fascia Semicentrale - Posizione zona: Semicentro

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 2,96 €/mq.
Si ha quindi: $2,96 \text{ €/mq} \times 88,90 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = € 263,14$ valore locativo mensile

- Agenzia del Mercato Immobiliare locale:

"AI/Global Agenzia Immobiliare"

"Home immobiliare"

"Affiliato Frimm - Gruppo Casoria S.R.L."

FRATTAMAGGIORE (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 600,00	120,00	Fabbricato	5,00	€/mq 5,08
€ 1.250,00	189,00	Fabbricato	6,61	
CASANDRINO (NA)				
€ 450,00	110,00	Fabbricato	4,09	
CASORIA (NA)				
€ 750,00	160,00	Fabbricato	4,69	
€ 650,00	130,00	Fabbricato	5,00	

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra i valori delle quotazioni di appartamenti simili in comuni limitrofi, pari a 5,08 €/mq.

Si ha quindi: $5,08 \text{ €/mq} \times 88,90 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = € 451,61$ valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$$(\text{€ } 351,15 + \text{€ } 263,14 + \text{€ } 451,61) / 3 = \mathbf{355,30 \text{ € valore locativo mensile}}$$

Quindi, considerando il valore di locazione congruo per l'appartamento, si ha una rendita mensile lorda pari ad € 355,30 (valore locativo appartamento) pari, a sua volta, ad un canone lordo annuo di 4.263,60 €.

Da tale importo, vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario, tra le quali, manutenzione e oneri fiscali, pari a circa il 30%. Per cui si ottiene:

$$4.263,60 \text{ €} - 1.279,08 \text{ € (30\%)} = 2.984,52 \text{ € reddito annuo netto}$$

Dal calcolo del saggio di capitalizzazione si ha che esso è pari al 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Quindi, dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$$V1 = 2.984,52 : 0,03 = \text{€ } 99.484,00$$

Infine, operando una media tra le due valutazioni immobiliari si ottiene:

$$(104.064,26 \text{ €} + 99.484,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{101.774,13 \text{ € valore di vendita}}$$

A tale importo così determinato va detratto:

- le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 500,00;
- le spese tecniche da sostenere al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, pari ad un importo di € 500,00;
- le spese tecniche da sostenere per la parziale regolarizzazione dell'immobile è pari ad un importo di € 4.000,00;

Premesso quanto sopra, l'unità immobiliare situata in Grumo Nevano (NA), rappresentante il Lotto di Vendita n°2, in piena ed intera proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a Napoli (Na)

il - C.F. [REDACTED], ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 96.774,13.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **82.250,00** (Ottantaduemiladuecentocinquanta/00).

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

C.E.: LOTTO N°1 E n°2

I beni in oggetto non trattano di quota indivisa.

14) G.E.: 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.

C.E.: Dal certificato rilasciato dal Comune di grumo Nevano (NA) - Ufficio Stato Civile – risulta che: la debitrice esecutata [REDACTED] nata a Napoli (Na) il - C.F. [REDACTED] alla data del pignoramento risultava residente nel Comune di (NA) in via [REDACTED]. Alla data attuale, risulta che la debitrice non ha cambiato residenza.

Dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio, risulta che la debitrice, in data [REDACTED] in (NA), ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED], nato i [REDACTED] a (NA) e deceduto in data [REDACTED] i [REDACTED].

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto

[REDACTED]

C O N C L U S I O N I**LOTTO N°1****SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

Piena ed intera proprietà di **un appartamento** ubicato nel Comune di Grumo Nevano (Na) alla via Gilioli, 41 (ex via Ugo Foscolo, 36), secondo piano, interno 1; è composto da n°4 vani principali: ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, un corridoio, due ripostigli e due balconi; affaccia a Nord su via Ugo Foscolo, a Sud confina con cortile condominiale, ad Ovest con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato, ad Est confina con distacco con altro fabbricato residenziale; è riportato nel C.F. del Comune di Grumo Nevano (Na) al Foglio 4, p.lla 687 sub 102; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla demolizione parziale della parete a Nord di confine con il balcone per lo spostamento di una porta finestra e per aumentare le dimensioni del balcone a discapito del bagno (in planimetria Bagno 2) ed in ordine alla realizzazione di una cucina, un ripostiglio ed un balcone su un terrazzo; non vi è alcun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na) a fronte di n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94); può ottenersi parziale sanatoria con completamento delle richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria sopra riportate e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento da farsi; l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C.

NEGOZIO DI ACQUISTO: Atto di Divisione a rogito del Notaio Pasquale LIOTTI del 21/11/2005 rep. Notarile n°63054 Racc. n°16226 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data **24/11/2005** ai nn°**65487/36019 – 65488/36020**,

- **A FAVORE:** [REDACTED] nata a Napoli (Na) il 22/10/1965, c.f. [REDACTED];
- **CONTRO:** [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento Immobiliare, **IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 28/10/2022 ai nn. 39734/51843,

- **A FAVORE:** [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] (TV)
- **CONTRO:** [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED];

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO N°1: L'unità immobiliare situata in Grumo Nevano (NA), rappresentante il Lotto di Vendita n°1, in piena ed intera proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED]

- C.F. [REDACTED], ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 129.075,70.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **109.700,00 (Centonovemilasettecento/00)**.

Per cui il **prezzo base d'asta** sarà pari ad:
€ 109.700,00 (Centonovemilasettecento/00).

LOTTO N°2

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Grumo Nevano (Na) alla via Gilioli, 41 (ex via Ugo Foscolo, 36), secondo piano, interno 2; è composto da n°4 vani principali: ampio soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone esclusivo ubicato a Nord su via Foscolo e ad Ovest su via Gilioli. Confina a Sud con cortile condominiale e ad est con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato; è riportato al C.F. del Comune di Grumo Nevano (Na) al Foglio 4, p.lla 687 sub 103; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla demolizione parziale e ricostruzione del muro esterno perimetrale a Nord e ad Ovest con aumento di superficie e diversa distribuzione interna per la realizzazione della cucina ricavata nell'ambiente soggiorno; non vi è alcun titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Grumo Nevano (Na) a fronte di n°3 pratiche edilizie (Pratiche Edilizie per richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria: prot. n°8659/86 L. 47/85; prot. n°2553/95 L.724/94; prot. n°2555/95 L.724/94); può ottenersi sanatoria con completamento delle richieste di Concessione Edilizia in Sanatoria sopra riportate e successiva S.C.I.A. in sanatoria per frazionamento da farsi; l'immobile ricade in zona B2 del vigente P.U.C.

NEGOZIO DI ACQUISTO: Atto di Divisione a rogito del [REDACTED] del 21/11/2005 rep. Notarile n°63054 Racc. n°16226 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 2 in data **24/11/2005** ai nn° **65487/36019 – 65488/36020**,

- **A FAVORE:** [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- **CONTRO:** [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento Immobiliare, **IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 28/10/2022 ai nn. 39734/51843,

- A FAVORE: [REDACTED], con sede legale in (TV)
- CONTRO: [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] - C.F. [REDACTED];

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO N°2: L'unità immobiliare situata in Grumo Nevano (NA), rappresentante il Lotto di Vendita n°2, in piena ed intera proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (Na) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 96.774,13.

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 15%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di € **82.250,00** (Ottantaduemiladuecentocinquanta/00).

Per cui il **prezzo base d'asta** sarà pari ad:
€ 82.250,00 (Ottantaduemiladuecentocinquanta/00).

Il Consulente Esperto
[REDACTED]