RELAZIONE INTEGRATIVA

ALLA RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE

*Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa **Fabrizia FIORE** della Sezione III Esecuzioni Immobiliari*

- Tribunale di Napoli Nord -

Con ordinanza del 18/04/2024 la S.V.I. **disponeva,** che il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marano di Napoli (NA) alla Via Francesco Baracca n. 28, nella qualità di **esperto stimatore** nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 587/2019**, provvedesse ad **integrare la relazione di stima depositata agli atti della procedura in data 02/12/2022, *approfondendo la circostanza dell'esistenza del diritto del livello sull'immobile staggito*.**

****

Preliminarmente si sintetizza il contenuto della nota del sottoscritto del 06/06/2023, in riscontro alla richiesta pervenuta dal custode giudiziario, che affermava che:

- dagli atti della procedura e da quelli acquisiti non si ricava la costituzione della figura del livellario o enfiteuta in capo all'esecutato, ma solo l'esclusività del diritto di piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita per notar De Bellis del 26/09/2005 - Rep. 11554;

- di contro dalla lettura della visura storica del terreno, sede dell'immobile staggito, in allegato A, trasmessa dal custode giudiziario per il tramite del procedente in data 05/06/2023, effettivamente si rileva traccia di un'identificazione della figura del livellario in capo al [redacted]*, probabilmente storico detentore del terreno; che combinata rispetto ai titoli di provenienza dei trasferimenti in piena proprietà dei danti causa dell'esecutato* [redacted] *e* [redacted] *fa emergere una contraddizione sulla proprietà esclusiva del terreno in capo al* [redacted]*,* [redacted] *che difatti nell'atto per notar Pavia del 04/03/1948, trascritto il 03/04/1948 ai nn. 5555/5563, trasmesso dal custode giudiziario, in allegato B,* ***palesa il diritto del livellario in capo al*** [redacted] ***e non del diritto di piena proprietà*** *e quindi il diritto del concedente in capo alla Mensa Arcivescovile di Napoli.*

***Dott. Ing. Antonio SALZANO** – Via Francesco Baracca, 28 - 80016 – MARANO DI NAPOLI (NA)*
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Per cui, in conseguenza a quanto verificato, ed in seguito all'Ordinanza del G.E. di sospensione delle attività di vendita del 09/06/2023, in concerto con il custode giudiziario si provvedeva a contattare la **Mensa Arcivescovile di Napoli**, oggi **Istituto Diocesano per il sostentamento del clero Arcidiocesi di Napoli**, per gli opportuni riscontri, così come da ultima del sottoscritto del 17/10/2023, in allegato C.

In riscontro degli accertamenti, **l'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero Arcidiocesi di Napoli**, con nota del 07/11/2023 e 17/11/2023, in allegato D ed E, precisava:

- *il livello non è mai stato affrancato e pertanto l'ente ecclesiastico è titolare del diritto del concedente;*
- *il prezzo per la cessione del diritto del concedente è stimato in complessivi euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00);*
- *l'Istituto Diocesano è disponibile al trasferimento di detto diritto a mezzo atto pubblico anche in tempi brevi;*
- *il canone di affranco è pari ad euro 500,00 annui;*
- *il prezzo di affranco è di euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00);*
- *in relazione ai tempi e modi per l'affranco si dichiara la massima disponibilità a stipulare l'atto pubblico di affranco in tempi anche brevi.*

Alla luce di tutto quanto accertato a sostituzione ed integrazione di quanto depositato in data 02/12/2022 della relazione di stima, relativamente al capitolo - j) Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo, di pagina 20, si precisa che:

Dalle indagini condotte è emerso che l'immobile staggito è gravato livello in favore alla Mensa Arcivescovile di Napoli, oggi Istituto Diocesano per il sostentamento del clero Arcidiocesi di Napoli, in quanto titolare del diritto del concedente sul terreno ante edificazione del bene oggetto di procedura.

In particolare, l'Istituto gode del diritto del concedente già in epoca, in cui l'enfiteuta del terreno rurale era il [redacted], *nella qualità di dante causa l'esecutato*.

Dai riscontri ottenuti è stato possibile rilevare che l'Istituto Diocesano ha manifestato la disponibilità all'affrancatura mediante la corresponsione della

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

somma di € 7.500,00 stimando altresì un canone enfiteutico pari ad € 500,00 annui.

Rammentando gli effetti delle attuali norme del codice civile e delle leggi speciali vigenti, sulla determinazione del canone enfiteutico e sulla determinazione del presso dell'affranco, ***questo esperto esprime coerenza economica sugli importi richiesti dall'Istituto Diocesano,*** ***con la precisazione che detti importi sono validi in relazione all'estensione dell'intera particella di terreno sede del fabbricato per civile abitazioni contenente l'immobile staggito e gli altrettanti fabbricati per civile abitazioni fondati sulla particella in catasto Terreni al foglio 14 particelle 116.***

A tale scopo si rammenta l'estratto di mappa, da cui si evincono più fabbricati enfiteutici.



È evidente che in tale circostanza essendo gli enfiteusi o livellari molteplici, rispetto alle più unità abitative esistenti, il valore dell'affranco per il singolo immobile è decisamente modesto.

Per cui, ai fini della valutazione del peso economico del livello sul valore immobiliare dell'immobile staggito, così come già accennato nella nota del 06/06/2023, è da ritenersi marginale e sicuramente compreso nell'aliquota maggiore della non garanzia dei vizi di cui all'art. 568 c.p.c. e comunque economicamente calmierata nella vendita di un immobile in procedura forzosa.

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351

Nel riassumere i risultati della presente integrazione in uno a quanto depositato nella relazione di stima in data 02/12/2022, può concludersi che l'oggetto della vendita è:

LOTTO UNICO: *Diritto dell'enfiteuta sull'appartamento ubicato alla Via Corre di Sopra n. 110 di Marano di Napoli (NA), posto al piano primo,* con ingresso dalla porta di fronte per chi sale le scale*, della consistenza complessiva di 5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato residenziale. L'appartamento consta in circa 77,00 mq calpestabili, con piccolo balcone a livello per circa 6,80 mq; il tutto come allibrato in catasto fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al foglio 14 particella 116 subalterno 102. Esso confina a nord ed ad ovest con terreno agricolo, ad sud con corte comune del fabbricato residenziale, e ad est con altro appartamento e cassa scala.*

PREZZO D'ASTA euro 80.400,00

Marano di Napoli (NA), 30 Agosto 2024 **L'ESPERTO DELLA STIMA**

Dott. Ing. Antonio SALZANO

Sono allegati alla presente:

- ☑ Allegato A: *visura storica del terreno al foglio 14 particella 116*;
- ☑ Allegato B: *atto per Notar Pavia del 04/03/1948 – Rep. 201;*
- ☑ Allegato C: *missiva all'Istituto Diocesano del 17/10/2023*;
- ☑ Allegato D: *riscontro dell'Istituto Diocesano del 07/11/2023*;
- ☑ Allegato E: *riscontro dell'Istituto Diocesano del 17/11/2023.*

Dott. Ing. Antonio SALZANO *– Via Francesco Baracca, 28 - 80016 – MARANO DI NAPOLI (NA)*
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Firmato Da: ANTONIO SALZANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 164a351