



TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE CIVILE V - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Gabriele Montefusco



Procedura esecutiva immobiliare n° 82/2024 R.G.E.



Promosso da:

****, creditore pignorante, rappresentato dall'avv.to ****



Contro:

****, debitore esecutato



RELAZIONE DI STIMA





PREMESSA

Al sottoscritto ing. Filippo Freda, con studio in Napoli alla via Filippo Illuminato, 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n° **B434**, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n° **12881** ed al registro dei VALUTATORI IMMOBILIARI del CEPAS al n. **B01-439**, nominato Esperto per il procedimento n° **82/2024** - in data **08.03.2024** è stato conferito l'incarico di redigere relazione di consulenza tecnica e stima, secondo quanto prescritto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oggetto della perizia:

immobile sito nel comune di NAPOLI (NA) alla via NICOLA E TUTLLIO PORCELLI n° 14, individuato catastalmente come, Sez. CHI - Fg. 41 - P.lla 33 - Sub. 13 - cat. A/2 - cl. 5 - vani 4.

ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI

Preliminarmente si è proceduto alla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e della documentazione depositata dal creditore.

Da quanto emerso dall'esame del fascicolo risulta che il creditore ha provveduto al deposito di Relazione Notarile, a firma del Notar Dott****, in data **27.02.2024**, e relazione integrativa del **21.03.2024**, che risulta completa e copre il ventennio precedente alla data di pignoramento, così come riscontrato dalla documentazione reperita presso i vari uffici. Inoltre si specifica che i dati catastali, sia attuali che storici, sono stati correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

Si fissava come data di primo accesso il giorno **22.03.2024**, con comunicazione inviata dal Custode Giudiziario, avv. ****. L'accesso veniva regolarmente effettuato, riscontrando che all'attualità il bene è occupato dai proprietari sig.ri ****e ****.

Contestualmente all'accesso venivano effettuate le seguenti verifiche:

R.G.E.

- **ispezioni ipotecarie;**
- **visure catastali e reperimento planimetrie catastali;**
- **reperimento dei certificati di residenza e estratti di matrimonio;**
- **richieste a mezzo p.e.c. all'ufficio edilizia privata e all'ufficio antiabusivismo del Comune di Napoli (NA), per la verifica di eventuali abusi e autorizzazioni richieste.**
- **reperimento di atti;**

I riscontri alla documentazione richiesta saranno trattati nei successivi punti.

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "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.l.a. e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.l.a, 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.

In risposta al primo quesito, il sottoscritto ha effettuato un riscontro fra l'atto di pignoramento, le visure catastali e gli atti reperiti, che ha portato ai seguenti riscontri:

1.a - DIRITTI REALI

*I sig.ri ****e **** sono proprietari per la rispettiva quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e quindi dell'intera proprietà dell'appartamento in oggetto, in forza ad atto di Compravendita a cura del Notaio Dott. ****rep. ****/racc. **** del ****; la stessa proprietà risulta correttamente indicata nell'atto di pignoramento, nonché nella nota di trascrizione.*

1.b - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto è individuato al C.F. con i seguenti dati:

⇒ Sez. **CHI** - Fg. **41** - P.l.a **33** - Sub. **13** - cat. **A/2** - cl. **5** - vani **4**.

R.G.E.

Si è riscontata la corrispondenza degli stessi, sia nell'atto di pignoramento, nonché nella nota di trascrizione.

1.c – INDIVIDUAZIONE FABBRICATO

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la vista aerea, reperita tramite google earth, si evidenzia la corrispondenza della particella, riportata al C.T., con l'area di sedime dell'edificato.

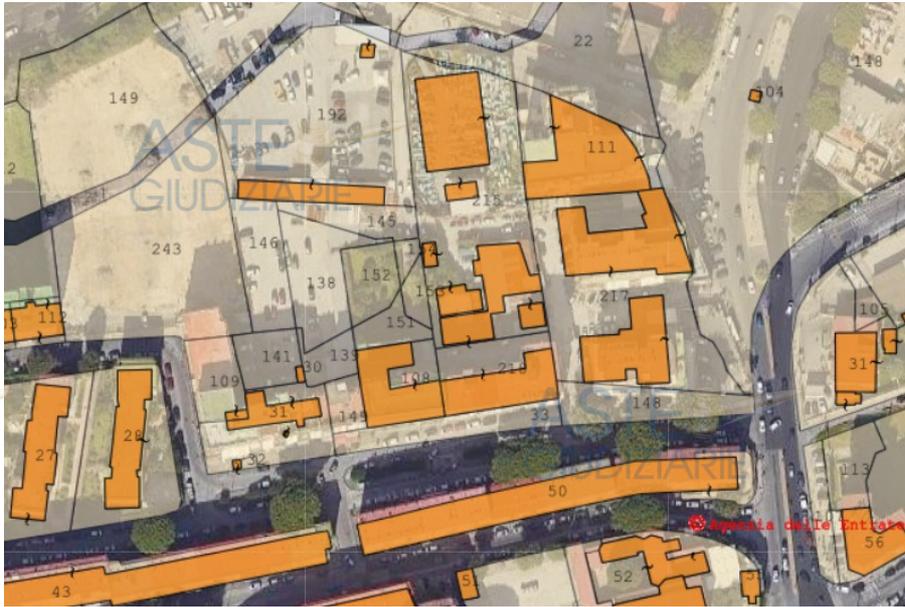


Foto n.1 – individuazione fabbricato e particella catastale

Di seguito, al quesito n. 4, si procederà alla descrizione dei lotti, che nel caso, sarà trattato come lotto unico.

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** (addove 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.

L'oggetto della presente esecuzione si materializza in un'abitazione sita in Napoli (NA) alla via Nicola e Tullio Porcelli n. 14. L'immobile, che si identifica come un appartamento è allocato al piano 4 e distinto dall'interno 13 della Scala A con accesso da via Nicola e Tullio Porcelli n. 14. Da qui per mezzo di un portone ci si immette nell'atrio condominiale, e l'accesso all'unità è consentito sia dal vano scala e sia dal vano ascensore.

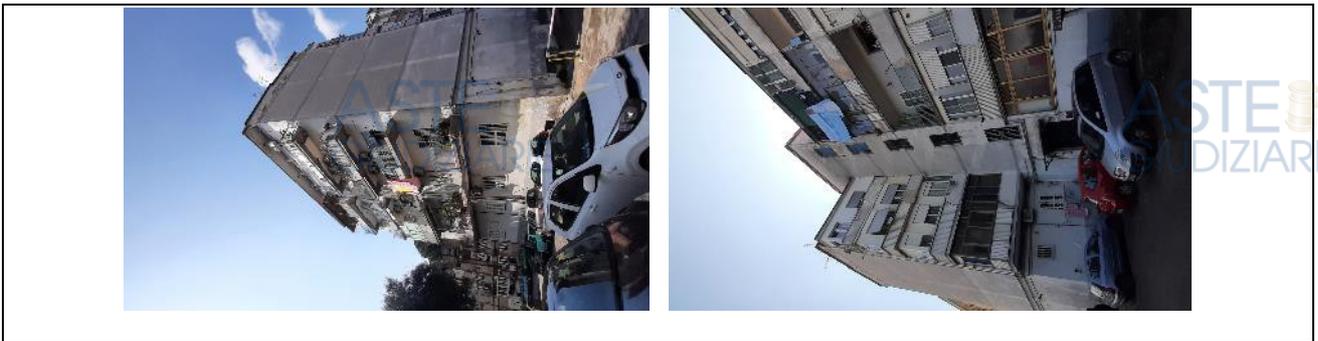
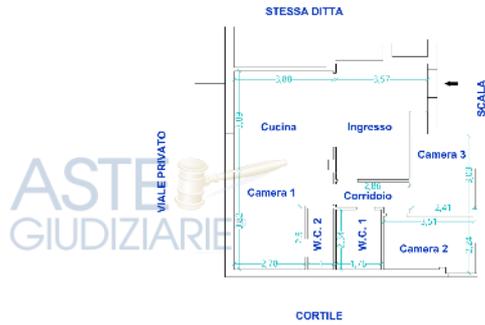


Foto 1/2 - vista esterno fabbricato



Foto 3/4 - ingresso fabbricato e ingresso appartamento





Foto 5 - ingresso e cucina



Foto 6 - interno camera 1



Foto 7/8 - interno w.c. 2



Foto n.9/10 - corridoio e w.c.1

R.G.E.



Foto n.11/12 – camera 2



Foto n.13 – camera 3

Dopo l'individuazione fisico/geografica, si passa alla descrizione dei luoghi, così come riscontrati in sede di operazioni peritali.

All'unità si accede dall'ingresso posto frontalmente al vano scala. Essa è costituita da ingresso, cucina, corridoio, bagno, due camere singole, una camera matrimoniale con annesso bagno e un balcone.

Tutti gli ambienti si presentano in buono stato conservativo e sono caratterizzati da finiture di tipo normale e dalla presenza di impianto di climatizzazione centralizzato a soffitto. Si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e lo stato catastale, che saranno trattate nel seguito.

Per gli impianti non è stato possibile reperire la certificazione. Non è presente l'attestato di prestazione energetica pertanto si stima un costo per la sua redazione di **€ 300,00** oltre oneri.

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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno); - deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

L'immobile oggetto della presente procedura è individuato al C.F. con i seguenti dati:

⇒ Sez. **CHI** - Fg. **41** - P.la **33** - Sub. **13** - cat. **A/2** - cl. **5** - vani **4**.

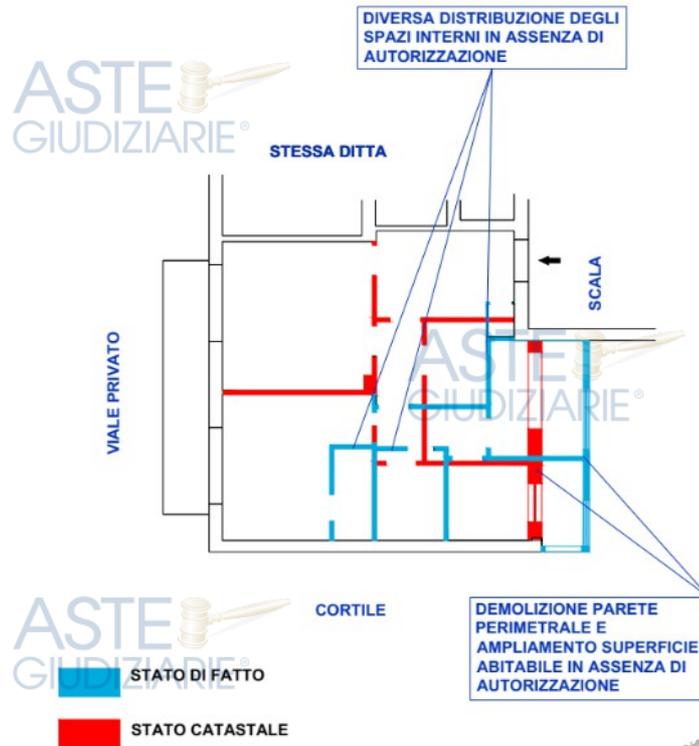
Si è provveduto ad acquisire la visura storica e la relativa planimetria catastale, riportando di seguito quanto riscontrato.

3.a - VARIAZIONI CATASTALI

R.G.E.

3.d – Riscontro difformità

Dal confronto tra lo stato attuale e lo stato catastale, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, con la creazione di un unico ambiente ingresso/cucina e la divisione tra la zona giorno e la zona notte. Inoltre è stato realizzato un ampliamento dell'unità sul balcone retrostante, con l'eliminazione della parete perimetrale e la successiva creazione della Camera 2 e della Camera 3. Sia la diversa distribuzione degli spazi interni che l'ampliamento sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.



Planimetria difformità catastale/di fatto

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato in **Napoli (NA)** alla via **Nicola e Tullio Porcelli n. 14**; posto al piano **4** della scala **A** e distinto dall'interno **13** composto da ingresso, cucina, tre camere e due bagni e balcone; confina con **cortile** a sud, con **altra U.I.U.** a nord, con **vano scala** a est e con **viale privato** a ovest; riportato nel C.F. del Comune di **Napoli (NA)** sezione **CHI**, foglio **41**, p.lla **33**, sub. **13**; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde allo stato catastale** in ordine ad una diversa distribuzione degli

R.G.E.

spazi interni e un ampliamento dell'unità sul balcone retrostante, con l'eliminazione della parete perimetrale e la successiva creazione della Camera 2 e della Camera 3. Il fabbricato è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia N.****.

PREZZO BASE euro **132.500,00**.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare - specie ai fini della regolarità urbanistica - la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.la di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.la interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione. **Ipotesi particolari:1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.** Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di **atto mortis causa** oppure si tratti di *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) **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). 3) **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. 4) **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. 5) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.** Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

In risposta al presente quesito il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto di compravendita da cui risulta che gli esecutati sig. ****e la sig.ra ****, sono venuti in possesso del bene per acquisto fattone dai sig.ri **** e sig.ra **** con atto di COMPRAVENDITA a cura del Notaio dott. **** rep. ****/racc. **** del ****. La parte venditrice veniva a sua volta in possesso del bene per successione legittima del sig. **** deceduto in data **** (*giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1^ in data *****) lasciando a sé succedere il coniuge signora ****. La stessa decedeva in data **** (*giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio Successioni di Napoli in data ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 *****) lasciando a sé succedere i figli **** e **** con relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1 in data ****.

Infine per la continuità delle trascrizioni, in data ****, risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore dei sig.ri ****, contro la sig. ****, con la seguente annotazione: "*AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI *** NATA A **** E DECEDUTA ****, GIUSTA DENUNCIA ****, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI NAPOLI ****. LA PRESENTE FA RIFERIMENTO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL ****, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI NAPOLI 1 **** GRADO DI PARENTELA SOGGETTI A FAVORE: FIGLI*"

Alla luce del contenuto del suindicato atto, dalla consultazione della documentazione reperita, nonché dalla relazione notarile e successiva integrazione, risulta ricostruito l'iter dei passaggi di proprietà nel ventennio antecedente il pignoramento.

Si riporta di seguito una sintesi dei restanti punti:

- ⇒ Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità – **NESSUNA**;
- ⇒ Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche - **NESSUNA**;
- ⇒ Situazioni di comproprietà – **NESSUNA**;
- ⇒ Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati – **NESSUNA**.

R.G.E.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: "7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato." Indicherà altresì: **l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; e 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 acquisite presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). **In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.** Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda - sulla base dell'accertamento sopra compiuto - per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità** 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 **sovraposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate differmità: deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differmità**, 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 differmità 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 obbligazioni 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 differmità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre - ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare - se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: **i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); **ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); **iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; concludere infine - attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate - se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

In relazione alla regolarità del bene, sotto il profilo edilizio ed urbanistico dall'atto di COMPRAVENDITA si è risaliti ai seguenti atti autorizzativi:

- Licenza Edilizia ****.

In data 15.04.2024, veniva inviata al protocollo del S.U.E. e all'ufficio Antiabusivismo del Comune di Napoli (NA), una p.e.c. per richiedere la seguente documentazione:

- ➔ **Modello RICHIESTA C.T.U. VISURA PRATICA EDILIZIA (DIA - SCIA - CIL)** – per la verifica di pratiche presentate nel tempo dagli attuali proprietari e dai precedenti;
- ➔ **Modello RICHIESTA C.T.U. VISURA PRATICA EDILIZIA (licenza edilizia, concessione edilizia, agibilità)** – per prendere visione ed estrarre copia della Licenza Edilizia ****;
- ➔ Per poter prendere visione e/o avere rilasciata copia di eventuali **partiche di condono** presentate nel tempo dagli attuali proprietari e dai precedenti.

A seguito di tali richieste:

- ➔ in data **17.04.2024**, con prot. **P.G./2024/351611** l'U.T.C. rispondeva che dalla consultazione degli archivi informativi dal 2010 ad oggi, **non risultano presentate pratiche DIA/SCIA/CILA**.

- ➔ in data **14.05.2024**, con prot. **P.G./2024/441203** l'U.T.C. rispondeva che dalla consultazione degli archivi informativi i dati indicati in richiesta, **"risultano errati. In particolare, la licenza n. **** riguarda l'immobile di via Miano Agnano e non quello di via Porcelli n.14. Da ulteriore ricerca per l'immobile di**

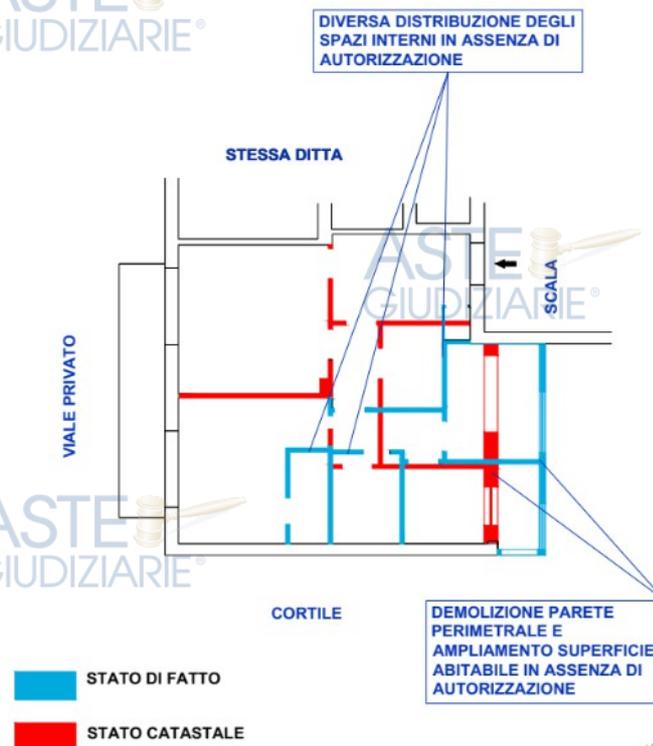
R.G.E.

via Porcelli n.14 risulta la L.E. n. **** e la L.E. n. ****, la pratica edilizia n. **** intestata al costruttore **** e l'abitabilità n. 120/67, ma tali documenti non sono stati rivenuti agli atti dal servizio."

Alla luce della risposta del S.U.E. si segnala l'errata indicazione in atti del riferimento della L.E.. Pertanto il fabbricato allocante l'unità oggetto di stima è stato edificato, come indicato dallo sportello unico edilizia, in virtù della L.E. n. **** e la L.E. n. ****. La pratica edilizia n. **** risulta intestata al costruttore **** e la certificazione di abitabilità reca il n. ****.

- ➔ in data **06.05.2024**, con prot. **P.G./2024/041448** l'ufficio Servizio Antiabusivismo e Condonò Edilizio rispondeva che dalla consultazione degli archivi informativi non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Nicola e Tullio Porcelli n° 14 scala A piano 4° int. 13 ai nominativi di ****, ****, ****, **** e **** (né ad altri nominativi).

Dal confronto tra lo stato attuale e lo stato catastale, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, con la creazione di un unico ambiente ingresso/cucina e la divisione tra la zona giorno e la zona notte. Inoltre è stato realizzato un ampliamento dell'unità sul balcone retrostante, con l'eliminazione della parete perimetrale e la successiva creazione della Camera 2 e della Camera 3. Sia la diversa distribuzione degli spazi interni che l'ampliamento sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.



Planimetria difformità catastale/di fatto

Per sanare tali difformità si è provveduto a redigere opportuno C.M. estimativo secondo il Prezziario delle OO.PP. Regione Campania ed. 2024, per il ripristino dello stato quo-ante con il ripristino della parete perimetrale e del balcone, oggetto di ampliamento, quantificato in €. 6.808,64, arrotondato ad **€. 7.000,00**. L'onere economico legato alla relativa pratica urbanistica stimato in **€. 3.000,00 oltre oneri accessori**.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare **il titolo** in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il **canone di locazione di mercato** di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale **indennità di occupazione** da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.). Ove il bene sia occupato **dai debitore esecutato, acquisisca (di concerto con il custode)**: acquisisca il certificato di residenza e ne espliciti le risultanze in perizia; dia conto al giudice dell'esecuzione della Categoria catastale cui appartiene il cespite staggiato e se lo stesso possiede i requisiti minimi di abitabilità (sia giuridica che concreta)

All'atto del sopralluogo, il cespite è risultato occupato dagli esecutati.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve 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; verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**; verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso; acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà - con l'ausilio del custode giudiziario - la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. **In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dai controlli effettuati presso la conservatoria, relativi al solo bene in esecuzione, risulta quanto segue:

8.a - Visure ipotecarie per immobile

8.b)

Non ci sono Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

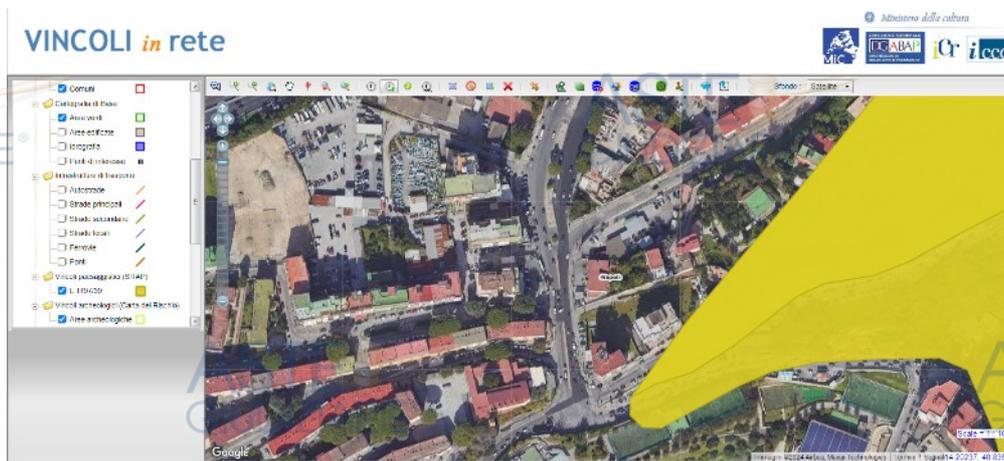
8.b)

Non ci sono domande giudiziali sugli immobili pignorati.

8.c)

Non risultano provvedimenti di assegnazione giudiziale al coniuge.

8.d)



Dalla consultazione della mappa interattiva, fornita dal ministero per i Beni e le Attività Culturali, sul portale dedicato **WWW.VINCOLIINRETEGEO.BENICULTURALI.IT**, il fabbricato non risulta interessato da alcun vincolo **STORICO-ARTISTICO**

VINCOLI in rete

Sistema interoperabilita' VIR

- Archeologici di interesse culturale non verificato
- Archeologici di non interesse culturale
- Archeologici con verifica di interesse culturale in corso
- Archeologici di interesse culturale dichiarato
- Archeologici in area di interesse culturale dichiarato
- Architettionici di interesse culturale non verificato
- Architettionici di non interesse culturale
- Architettionici con verifica di interesse culturale in corso
- Architettionici di interesse culturale dichiarato
- Architettionici in area di interesse culturale dichiarato
- Parchi e giardini di interesse culturale non verificato
- Parchi e giardini di non interesse culturale
- Parchi e giardini con verifica di interesse culturale in corso
- Parchi e giardini di interesse culturale dichiarato
- Parchi e giardini in area di interesse culturale dichiarato

8.e)

Esiste un condominio, alla data attuale non si è avuta risposta alla richiesta inoltrata all'amm.re Condominiale.

8.f)

L'immobile all'attualità non risulta interessato da PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

SEZIONE A ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

R.G.E.

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) – **PRESENZA DI DIFFORMITA' REALIZZATE IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI**
4. Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3.b e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta):
- €. 7.000,00, per il ripristino dello status quo-ante della parete perimetrale;
 - €. 2.500,00, per presentazione pratica urbanistica in sanatoria CILA/SCIA e contestuale pratica catastale;
 - €. 1.000,00, quale sanzione;
 - €. 300,00 oltre oneri per la redazione di A.P.E..

I COSTI SONO STATI DETRATTI NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

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

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

Dalla ricerca effettuata sul portale <https://dati.agenziaedemanio.it>, il fabbricato allocante l'immobile in oggetto non ricade su suolo demaniale né risulta nella disponibilità del demanio.

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 **sogetto 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 gravati 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 **sogetto 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).

R.G.E.

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.

Il suolo su cui ricade il fabbricato, dalla documentazione reperita, lo stesso risulta edificato in virtù delle L.E. n. **** e la L.E. n. ****, la pratica edilizia n. **** e l'abitabilità n. *** (*Licenza Edilizia N.*** erroneamente riportata nell'atto di compravendita*) pertanto non risulta gravato da **CENSO, LIVELLO o USO CIVICO**.

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.

A seguito di richiesta a mezzo p.e.c. in data **23.04.2024** nonché successivo sollecito in data **09.05.2024** in cui veniva richiesta:

- ➔ copia del regolamento di condominio;
- ➔ esistenza di riserva di proprietà di beni comuni e condominiali e individuazione catastale con relative visure (es: casa portiere, lastrico, etc.), in tal caso la relativa disciplina d'uso di parti comuni e delibere di regolamentazione di pertinenze ed utilità;
- ➔ rilascio di attestazione da parte dell'amm.re dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- ➔ l'esistenza di eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti;
- ➔ l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria;
- ➔ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- ➔ eventuali cause in corso passive ed attive.

L'amm.re pro-tempore, del condominio di via Nicola e Tullio Porcelli n. 14, nella persona del **** fino alla data del presente deposito, non si è avuto alcun riscontro a quanto richiesto sia a mezzo p.e.c. che per le vie brevi. Pertanto non è possibile relazionare in merito.

Si riporta a quanto dichiarato dagli esecutati in merito alle quote condominiali. Gli stessi hanno dichiarato di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali e che l'importo mensile della quota è pari a €. 43,00.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'**art. 568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici". A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

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

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima. **IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."** Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

R.G.E.

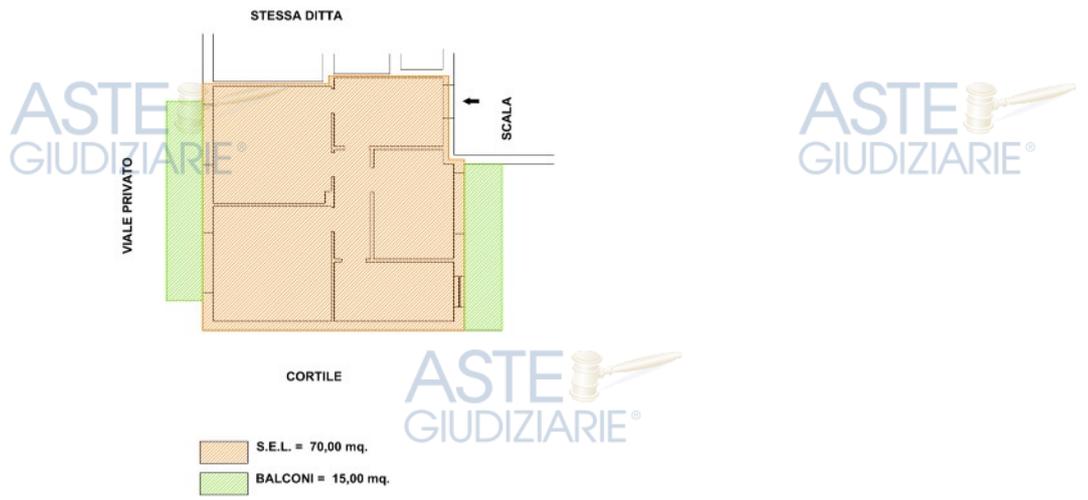
L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che - alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 - siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del **valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per il calcolo delle superfici commerciali, si fa riferimento alle metodologie **I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)**, e alle **linee guida dell'O.M.I.**, considerando come superficie di riferimento, la superficie esterna lorda (S.E.L.).

La definizione della superficie, relativa allo stato attuale che coincide con lo stato catastale, ad eccezione della difformità legata all'errata rappresentazione e la realizzazione della tramezzatura di separazione al piano seminterrato che non incide sulla determinazione della superficie.

Moltiplicando quindi le varie superfici per i vari coefficienti mercantili (in funzione alla destinazione della superficie), è stato ricavato il seguente prospetto.



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONI SUPERFICI

INDIVIDUAZIONE SUPERFICI	SUP. REALE	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. COMMERCIALE
-	mq.	%	mq.
S.E.L.	70	1,00	70,00
BALCONI fino a 25 mq.	15,00	0,30	4,50
TOTALE SUP. COMMERCIALE			74,50

La superficie è stata ricavata dai rilievi eseguiti e considerando le destinazioni assentite/rilevate. Si è proceduto quindi a moltiplicare le varie superfici per i vari coefficienti mercantili. Dalla loro somma si ricava la **SUPERFICIE COMMERCIALE** del bene.

R.G.E.

12.a – RICERCA VALORE DI MERCATO

Preliminarmente alla ricerca dei comparabili si è provveduto alla consultazione dei valori di mercato proposti dall'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)**, sia per i valori di locazione, sia per i valori di vendita, è stato ottenuto quanto di seguito.

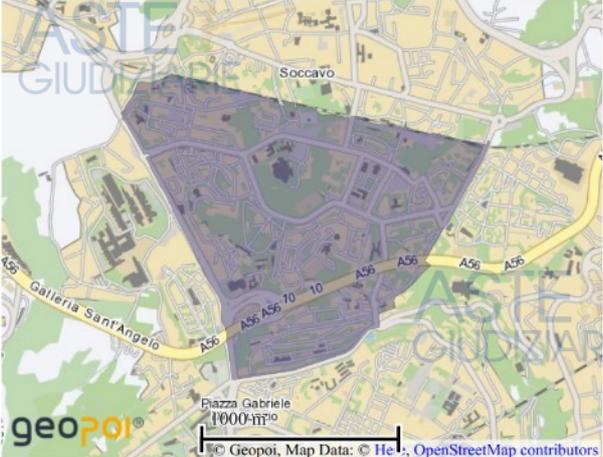
Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: NAPOLI
Comune: NAPOLI
Fascia/zona: Periferica/LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO
Codice zona: D23
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	1600	2400	L	5,1	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1700	L	3,5	5,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

L'O.M.I. per la zona di riferimento (**D23 – Periferica/LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO**) riporta per le vendite, relativamente alla categoria Abitazioni civili, un valore minimo di € 1.600,00 e un valore massimo di € 2.400,00, mentre per il mercato delle locazioni riporta un valore minimo di € 5,1 e un valore massimo di € 7,6. Considerata la zona periferica, lo stato di conservazione normale dell'immobile, si considera il valore medio per la vendita pari a **2.000,00 €/mq.**, ed un valore medio per la locazione pari ad **6,35 €/mq. x mese.**

12.b – SCELTA DEL SISTEMA DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del VALORE DI STIMA, si ricorre all'utilizzo del metodo **SINTETICO COMPARATIVO** che tiene conto del valore medio espresso attraverso i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate come sopra riportato, pari ad un valore medio **€/mq 2.000,00**, a tale valore si applicheranno i seguenti coefficienti correttivi legati alla zona, alle caratteristiche del fabbricato e infine alle caratteristiche dell'unità immobiliare:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA			
CARATTERISTICHE POSIZIONALI		d1	d
Caratteristica	Coefficiente	1,000	1,07720645
Centralità	1,000		
Vicinanza	1,000		
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		d2	
Caratteristica	Coefficiente	1,136	
Scuole	1,050		
Giardini	1,000		
Linee di autobus	1,000		
Stazione ferroviaria	1,000		
Metropolitana	1,000		
Musei	1,000		
Uffici Pubblici	1,000		
Posto di Polizia	1,000		
Negozi	1,050		
Impianti sportivi	1,030		
Cinema e Teatri	1,000		
Tralicci elettrici	1,000		
Depuratori	1,000		
Centrali di Energia	1,000		
Cimiteri	1,000		
Binari Ferroviari	1,000		
Aeroporti	1,000		
Ospedali	1,000		
Carceri	1,000		
Discoteche	1,000		
Stadio	1,000		
Industrie	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		d3	
Caratteristica	Coefficiente	0,949	
Elemento naturale predominante	1,000		
Panoramicità generale	1,000		
Elemento artificiale predominante	0,930		
Parco o verde fruibile nella zona	1,000		
Scorci caratteristici ambientali	1,000		
Strutture artificiali da attraversare	1,020		

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI		D1	D
Caratteristica	Coefficiente	1,020	0,8480081
Elettrico	1,000		
Gas	1,000		
Riscaldamento autonomo	1,020		
Idrraulica	1,000		
Citofono	1,000		
Ascensore	1,000		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		D2	
Caratteristica	Coefficiente	0,951	
Facciata nell'insieme	0,980		
Atrio condominiale	1,000		
Composizione spaziale	0,970		
CONSERVAZIONE		D3	
Caratteristica	Coefficiente	0,875	
Scale	0,985		
Facciata	0,961		
Impianti	0,923		

COEFFICIENTI CORRETTIVI ALLOGGIO			
ASPETTI FUNZIONALI		W1	W
Caratteristica	Coefficiente	1,067	1,17370000
Dimensione ambienti	1,000		
Disposizione ambienti	1,000		
Ambienti di deposito	0,970		
Qualità servizi	1,100		
Qualità cucina	1,000		
VARIANTI ESTETICHE		W2	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Portone ingresso	1,000		
Porte interne	1,000		
Tinte e decori	1,000		
Pavimentazioni	1,000		
Piastrelle pareti w.c.	1,000		
Finestre	1,000		
Placche elettriche	1,000		
Composizione spaziale	1,000		
VARIANTI POSIZIONALI			
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
Piano quinto con ascensore	1,000		
Affaccio prevalente corte interna/strada	1,000		
VARIANTI DIMENSIONALI		W4	
Caratteristica	Coefficiente	1,100	
Taglio dimensionale	1,100		
CONSERVAZIONE		W5	
Caratteristica	Coefficiente	1,000	
ottimo non necessita di interventi	1,000		

R.G.E.

Il valore finale sarà dato dal prodotto tra la superficie commerciale, il valore medio di mercato e i coefficienti correttivi, così come di seguito:

MEDIA O.M.I. €/mq.	COEFFICIENTI			SUPERFICIE COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO STIMATO
	O	D	W		
2.000,00	1,07720645	0,8480081	1,17370000	74,50	€ 159.750,53

VALORE DI STIMA = € 159.750,53

Si riporta un'analisi delle proposte di vendita per la zona di interesse, estratte da siti specializzati in pubblicità immobiliare ed opportunamente deprezzati del 10% per tenere conto della fase negoziale. L'analisi ha restituito un prezzo medio di 2.128,57€/mq., in linea con i 2.144,30 €/mq. stimati.

€ 160.000

Trilocale via Guglielmo Scognamiglio, Traiano, Napoli

- 3 locali
- 75 m²
- 1 bagno
- Piano 1
- No Ascensore
- Balcone
- Cantina

MESSAGGIO VISITA

€ 160.000

Trilocale via mario gigante 12, Traiano, Napoli

- 3 locali
- 70 m²
- 1 bagno
- Piano 1
- No Ascensore
- Balcone
- Arredato
- Cantina

MESSAGGIO VISITA

€ 198.000

Trilocale via Orazio Petruccelli 7, Traiano, Napoli

- 3 locali
- 76 m²
- 1 bagno
- Piano 2
- Ascensore

MESSAGGIO



12.B – DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Dal valore ricavato deve essere eseguita un'ulteriore decurtazione stimata nel 10%, legata sia alla vendita forzata, sia alla pendenza del procedimento in atto.

Da tutto quanto sopra considerato deriva che:

R.G.E.

- il valore di stima del è pari ed **€ 159.750,53;**
- la decurtazione del 10% è pari ad **€ 15.975,05;**
- la decurtazione per il ripristino dello stato quo-ante della parete perimetrale per un totale pari ad **€ 7.000,00;**
- la decurtazione per presentazione pratica urbanistica in sanatoria CILA/SCIA e contestuale pratica catastale per un totale pari ad **€ 3.000,00;**
- la decurtazione quale sanzione **€ 1.000,00**
- la decurtazione per redazione A.P.E. **€ 300,00;**
- il valore ricavato è pari ad **€ 18.977,51;**

ne segue che il valore a base d'asta del bene, alla luce delle considerazioni sopra elencate è pari ad € 132.475,47 in cifra tonda **€ 132.500,00**

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, indicando: il valore del cespite per intero; il valore della quota (quale parte percentuale dell'intero); il valore di mercato 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.

L'IMMOBILE NON RICADE IN QUESTO CASO

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

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

Relativamente al presente quesito, dalla documentazione pervenutami dalla custode, risulta che:

- ⊙ Il sig. **** ha contratto matrimonio con la sig.ra **** in data *** in ****, **NON RISULTANO ANNOTAZIONI;**
- ⊙ che la sig.ra **** è residente in ****, con abitazione in ****;
- ⊙ che lo stato di famiglia della sig.ra **** è composto da ****.
- ⊙ che il sig. **** è residente in ***, con abitazione in ****;
- ⊙ che lo stato di famiglia del sig. **** è iscritto nello stato di famiglia del ****.

CONCLUSIONI

A seguito di quanto descritto e stimato si può concludere che:

- ⇒ l'immobile oggetto della presente procedura è un' **APPARTAMENTO** (quota di proprietà 1/1 in comunione dei beni), ubicata nel comune di Napoli (NA), via Nicola e Tullio Porcelli n. 14, Sc. A, P. 4, int. 13;

R.G.E.

⇒ è individuata catastalmente dai seguenti dati:

⊙ Sez. **CHI** - Fg. **41** - P.lla **33** - Sub. **13** - cat. **A/2** - cl. **5** - vani **4**;

⇒ è costituita da ingresso, cucina, corridoio, tre camere, 2 bagni e balcone;

⇒ sono state rilevate difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale, sanabili con il ripristino dello stato dei luoghi, il cui costo è stato valutato al punto 8f);

⇒ l'immobile all'attualità è risultato occupato dagli esecutati;

⇒ l'immobile è stato edificato in virtù delle L.E. n.*** e la L.E. n. ****, la pratica edilizia n. *** e l'abitabilità n. *** (Licenza Edilizia **** erroneamente riportata nell'atto di compravendita);

⇒ a seguito p.e.c. inviata all'amm.re Condominiale, ulteriore p.e.c. di sollecito, nonché contatti per le vie brevi alla data odierna ancora non si è avuto riscontro;

⇒ Il più probabile valore di mercato stimato dell'unità in oggetto è di **€. 159.750,53 (Euro tcentocinquantanovemilasettecentocinquanta/53)**;

⇒ Il valore a base d'asta è di **€. 132.500,00 (Euro centotrentaduemilacinquante/00)**.

Il sottoscritto ritiene di avere espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi di indagine avuti a disposizione, e resta a completa disposizione del G.E..

Si allega la seguente documentazione:

⇒ **02_RILIEVO FOTOGRAFICO;**

⇒ **03_ ELABORATI GRAFICI**

⇒ **04_ DOCUMNTAZIONE CATASTALE;**

⇒ **05_ DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA;**

⇒ **06_ VERBALE;**

⇒ **07_ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;**

⇒ **08_ CERTIFICATI;**

⇒ **09_ ATTI REPERITI;**

⇒ **10_ DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE;**

⇒ **11_ DATI STIMA.**

Con osservanza

Napoli, 16.05.2024

