

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 436/2021 promosso da
MAIOR SPV s.r.l.

contro

OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS e
OMISSIS, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS



LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 436/2021 promosso da
MAIOR SPV s.r.l.

contro

OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS e
OMISSIS, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS

RELAZIONE TECNICA dell'ESPERTO STIMATORE

Ill.mo G.E. dott. Paola Caserta

1. PREMESSA.

Allo scopo di introdurre la presente relazione tecnica, si premette una breve cronistoria della procedura espropriativa *de qua*.

1.1 Cronistoria della procedura espropriativa n. 436/2021

La **MAIOR SPV s.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1, è creditrice nei confronti dei coniugi sig. **OMISSIS**, nato a Caserta (CE) il OMISSIS e sig. **OMISSIS**, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, della somma complessiva di euro 70.282,58, oltre spese e interessi maturati e maturandi, in forza di contratto di mutuo fondiario e di costituzione di ipoteca del 21.04.2008, a rogito del notaio Renato Ferrara di Napoli, trascritto il 21.05.2008 ai nn. 25870/5440.

Il creditore procedente, in data 26.07.2021, notificava l'atto di precetto ad entrambi gli esecutati e, rimasto infruttuoso detto atto, lo stesso creditore procedeva alla notifica, in data 07.10.2021, dell'atto di pignoramento in danno di entrambi i debitori relativamente ai seguenti beni: *“Quota di ½ ciascuno ed unitamente per l'intero dei sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti a Caivano (NA), via Giovanni Amendola n. 21, con i relativi diritti, pertinenze ed accessori e precisamente: appartamento, censito nell'Ufficio del territorio di Napoli Comune di Caivano, via Giovanni Amendola n. 26 già civico 21, al foglio 23, p.lla 224, sub 5, piano 1, interno A, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, €198,84.”*

Con provvedimento del 02.05.2023, il giudice dell'esecuzione dott. Paola Caserta assegnava alla sottoscritta l'incarico peritale in parola, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 16.11.2023; la sottoscritta provvedeva a depositare il modulo di controllo della documentazione entro il termine di 30gg dall'accettazione dell'incarico, come previsto da codesto GE. Parimenti, il presente elaborato peritale è stato depositato 30gg prima dell'udienza di comparizione della parti fissata per il 16.11.2023.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, la sottoscritta fissò, in accordo con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Vernotti, la data per il sopralluogo per il giorno 25.05.2023, per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 15.30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Caivano (NA), via Amendola, n. 21. In tale data fu rinvenuta la presenza degli esecutati (puntualmente identificati dal custode giudiziario) che consentivano l'accesso ai beni staggiti.

Nel corso di tale sopralluogo si è eseguita una prima ricognizione conoscitiva dei beni oggetto di pignoramento con la realizzazione di un attento rilievo fotografico (si veda *all. n°2*) e planoaltimetrico dell'immobile pignorato (allegato alla presente relazione - *all. n°3*), mirati all'esatta descrizione di tutti i luoghi di cui in causa.

Le operazioni si sono concluse con tale sopralluogo.

In seguito al sopralluogo la sottoscritta si è recata in zona per effettuare rilievi metrici e fotografici e per acquisire informazioni utili a definire correttamente il valore di mercato del bene da pignorare.

Infine, per il corretto espletamento del mandato, si sono resi necessari accessi/contatti anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano, l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe dei comuni di Cardito e di Caivano, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), l'Archivio Notarile di Napoli (CE) per acquisire gli atti e documenti necessari per fornire esaurienti risposte ai quesiti formulati dal G.E. nel mandato peritale conferitomi.

RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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 superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.**

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo

da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento, si rappresenta che, come riportato in precedenza, il creditore procedente ha pignorato in danno degli esecutati la "quota di 1/2 ciascuno ed unitamente per l'intero dei sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni,[...]". Difatti, anche dalla nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 52865 – R.P. 39015 del 28.10.2021), si desume che il diritto reale pignorato è pari alla quota di 1/2 per il diritto di proprietà in danno di ciascuno degli esecutati, con la dicitura "in regime di comunione dei beni".

Relativamente alla **titolarità** degli esecutati sul bene oggetto di pignoramento, si segnala che agli stessi debitori i cespiti sono pervenuti per acquisto fattone mediante atto di compravendita a rogito del notaio Renato Ferrara del 21.04.2008, trascritto il 21.05.2008 ai nn. 25869/16227. In tale atto i sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS acquistavano, dichiarandosi in regime di comunione dei beni, dalla sig.ra OMISSIS i cespiti pignorati e precisamente l'appartamento al piano primo "nel comune di Caivano (NA), via Giovanni Amendola, NCEU Foglio 23, p.lla 224, sub 5, nat. A/4, vani 3,5, rendita €198,84"

Relativamente al regime patrimoniale degli esecutati, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Cardito (NA); da detto estratto si desume che i sigg. OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS e OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, **hanno contratto matrimonio in data 11.06.2005, optando per il regime di separazione dei beni**, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio. Come sopra riportato, però, i coniugi esecutati si sono dichiarati in regime di comunione legale dei beni nell'ambito dell'atto di compravendita del 2008, con cui hanno acquisito il cespite pignorato; inoltre, come già evidenziato, anche l'atto di pignoramento investe la "quota di 1/2 ciascuno ed unitamente per l'intero dei sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni [...]". Parimenti la nota di trascrizione del pignoramento investe la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in danno di ciascuno degli esecutati, con la dicitura "in regime di comunione dei beni".

Tanto si segnala a codesto GE per le valutazioni e/o i provvedimenti che dovesse eventualmente ritenere necessario adottare in merito.

I dati catastali identificativi del bene pignorato corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

I suddetti identificativi catastali corrispondono anche agli identificativi contenuti nella banca dati catastale, alla data del pignoramento, secondo quanto verificato dalla sottoscritta mediante il reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente la sottoscritta ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo è sostanzialmente conforme a quanto riportato nei predetti documenti grafici catastali, salvo una lieve difformità riconducibile alla realizzazione di una piccola veranda sul balcone (lato strada), come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dei confini della particella entro cui ricade il lotto pignorato (tratteggio rosso) e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).

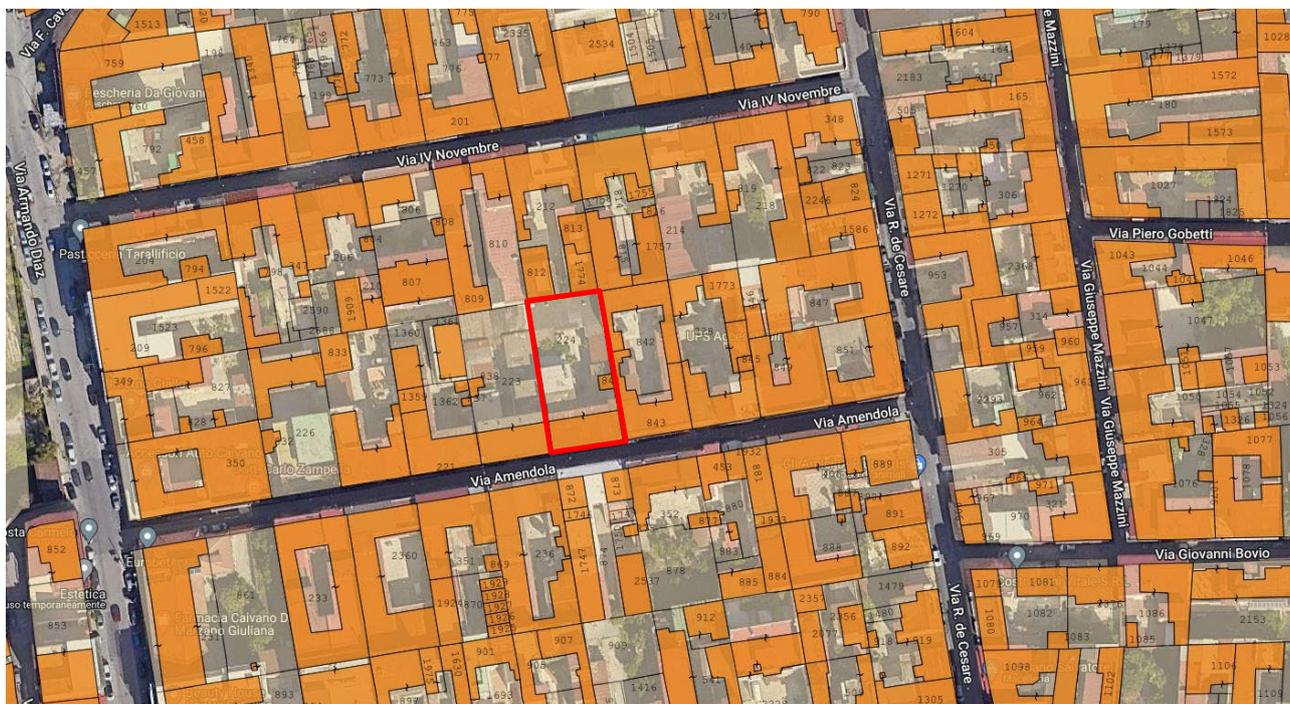


Foto satellitare con sovrapposizione della mappa catastale

I cespiti pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, come desunto dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici comunali.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità del bene, la sottoscritta ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

Appartamento

| <i>Orientamento</i> | <i>Confinante</i> |
|----------------------------|----------------------------|
| Nord | Cortile comune |
| Ovest | Altra u.i. p.lla 224 |
| Est | Altro fabbricato p.lla 843 |
| Sud | Via Amendola |

Il lotto unico comprende l'immobile avente i seguenti identificativi catastali:

- appartamento sito nel comune di Caivano (NA), via Giovanni Amendola, 21, riportato in Catasto fabbricati di Caivano al **Foglio 23, p.lla 224, sub 5**, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, rendita €198,84.

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 allegata 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**, in cui 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.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato a corte, situato nel comune di Caivano (NA), in via Giovanni Amendola, al civico 21.



Il fabbricato a corte presenta l'ingresso, pedonale e carrabile, che affaccia direttamente su via Amendola presidiato da un portale in ferro a battente.

Il comune di Caivano è un comune in provincia di Napoli di circa 35.000 abitanti e si trova nell'area Nord dell'area metropolitana di Napoli ad un'altitudine di circa 27 metri s.l.m.

Gli immobili sono inseriti in un contesto densamente

urbanizzato caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto, facenti parte della tipologia degli edifici a corte per civili abitazioni.

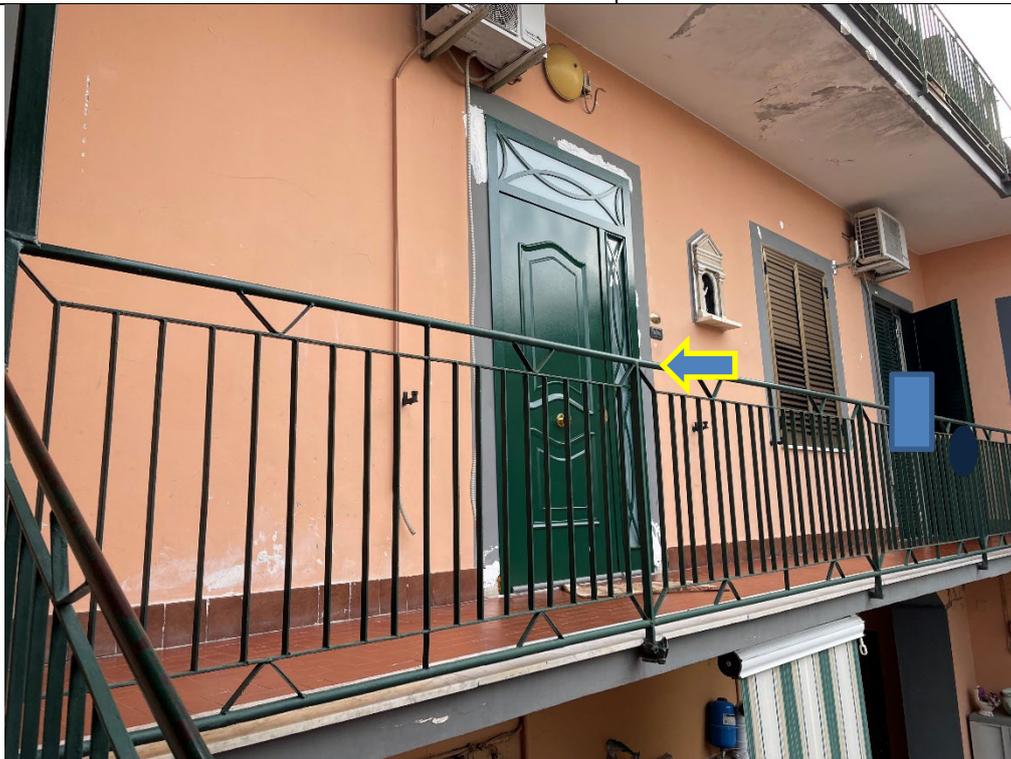
Allo stabile si accede tramite un portale in ferro a doppio battente che mette in comunicazione la strada pubblica con l'androne e il cortile comuni; attraversando l'androne e il cortile comune, è presente, sulla sx, una scala esterna coperta che mette in comunicazione il piano terra con il balcone comune del piano primo, che serve sia l'unità pignorata, sia un'altra unità non oggetto di esecuzione



Androne comune



Scala comune

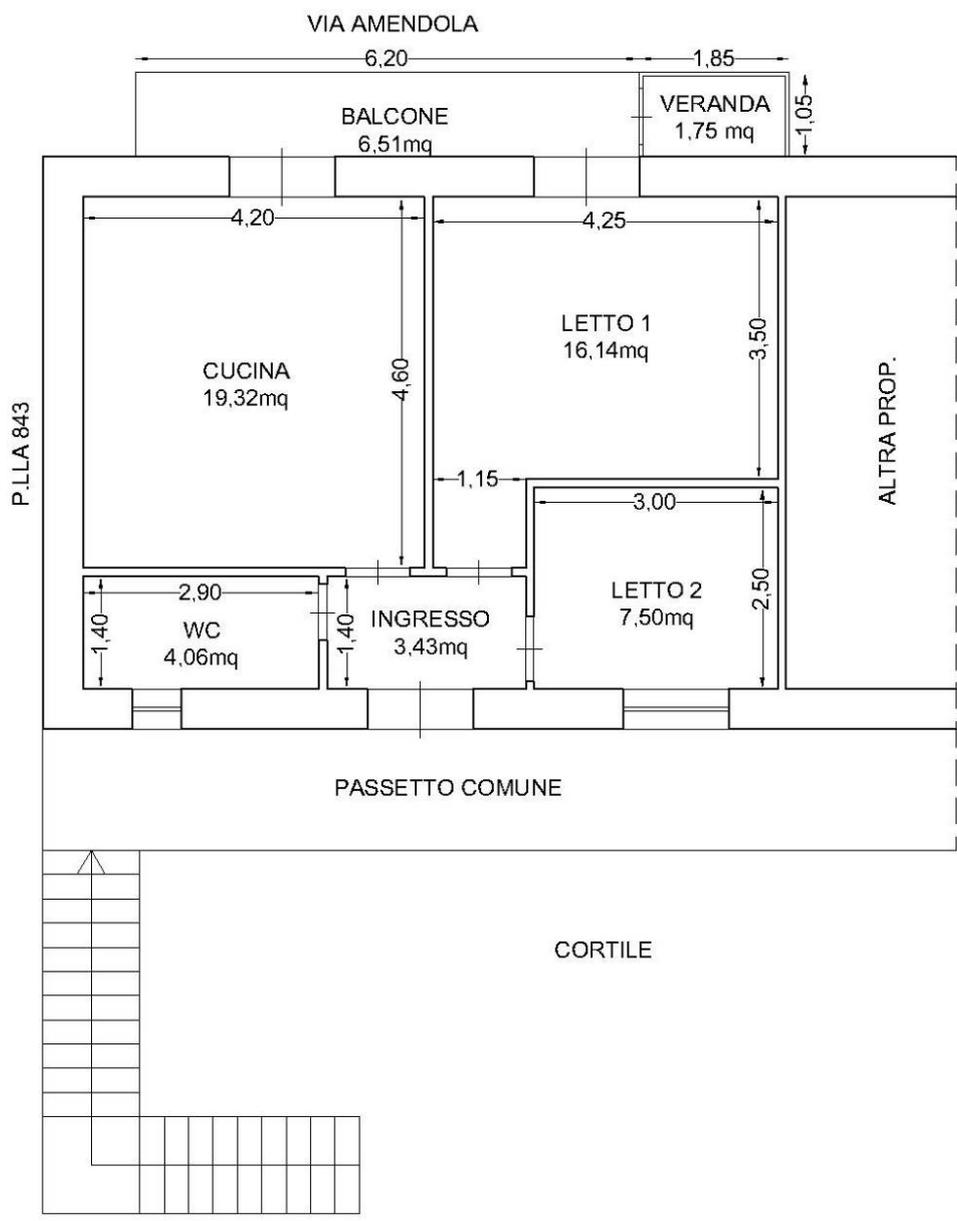


Balcone comune e ingresso unità pignorata

Lo stabile è composto da corpi di fabbrica contigui realizzati in muratura portante di tufo con solai in latero cemento e con copertura a falde articolato su n.2 piani fuori terra e sottotetto di copertura.

L'appartamento staggito, posto al piano primo, avente una superficie di circa **50 mq**, comprende ingresso, cucina, servizio igienico e due camere da letto, oltre ad un balcone esclusivo (lato strada) avente una superficie complessiva di circa **6,5 mq** sul quale è presente una piccola veranda di circa 2 mq, realizzata in alluminio; è altresì presente un balcone comune ad altre unità immobiliari (lato cortile comune).

Si riporta, come stabilito da codesto GE, una planimetria dei cespiti elaborata dalla sottoscritta, finalizzata alla visualizzazione della composizione dell'immobile stesso.



Gli immobili si trovano in sufficienti condizioni di conservazione e sono dotati di tutti gli impianti minimi indispensabili per una civile abitazione (elettrico, idrico, igienico sanitario, ecc.).

Non è presente alcun impianto di riscaldamento; non sono presenti ascensori e/o montacarichi.

Con riferimento a dotazioni condominiali e pertinenze, si rappresenta che, in merito a queste ultime, il lotto pignorato non ne è dotato, come desumibile dalla allegata planimetria catastale e dall'atto di provenienza.

In merito alle dotazioni condominiali, il predetto atto di compravendita del 2008 così recita: *“La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese le proporzionali quote sulle parti comuni e condominiali, come per legge o per contratto trasferendosi il tutto così come alla parte venditrice pervenuto e dalla stessa posseduto o si ha diritto a possedere.”* Dette dotazioni condominiali, ovvero androne, cortile, scala e balcone comuni, ecc., versano in sufficienti condizioni di manutenzione

Per mera completezza di trattazione, si evidenzia che nell'ambito del citato atto di compravendita, i debitori acquistavano anche la quota di 1/3 di un locale cantinato, avente un proprio identificativo catastale autonomo (foglio 23, p.lla 224, sub 7), **non oggetto del presente pignoramento.**

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative ai fini della caratterizzazione dell'immobile pignorato.



Ingresso pedonale e carrabile allo stabile



Androne comune



Corte comune



Scala comune



Balcone comune e ingresso appartamento



Ingresso



Cucina



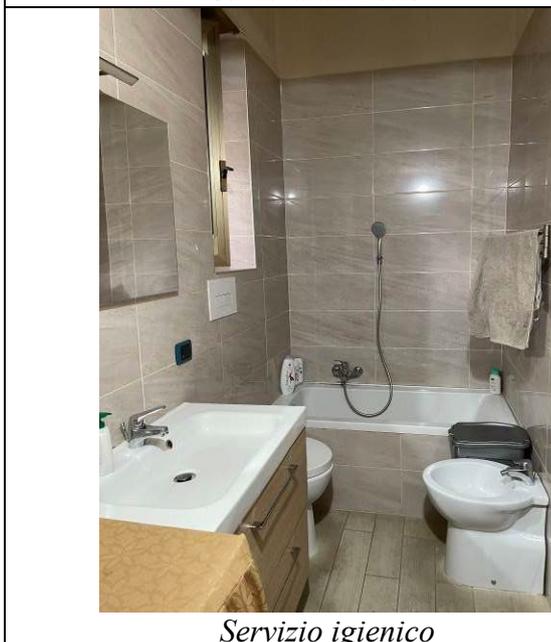
Cucina



Camera da Letto 1



Camera da Letto 2



Servizio igienico



Veranda lato strada

L'appartamento al piano primo è adibito a scopo residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale dell'immobile che è A/4.

La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

| <i>Piano di riferimento</i> | <i>Locale</i> | <i>Superficie (mq)*</i> | <i>Altezza utile (cm)</i> |
|-----------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Appartamento | | | |
| <i>Primo</i> | Ingresso | 3,43 | 330 |
| <i>Primo</i> | Cucina | 19,32 | 330 |
| <i>Primo</i> | Letto 1 | 16,14 | 330 |
| <i>Primo</i> | Letto 2 | 7,50 | 330 |
| <i>Primo</i> | w.c. | 4,06 | 330 |
| TOTALE | | 50,45 Mq | |
| | | | |
| <i>Primo</i> | Balcone | 6,51 | |
| TOTALE | | 6,51 | |
| | | | |
| <i>Primo</i> | Veranda | 1,75 | |
| TOTALE | | 1,75 | |

* le superfici sono nette.

Relativamente all'esposizione prevalente, il lotto si trova nella posizione nord-sud.

Con riferimento alle caratteristiche interne degli immobili è da rilevare che, allo stato, l'appartamento si trova in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione dei soffitti del cespite che presentano estesi fenomeni di condensa dovuti verosimilmente al mancato isolamento termico del calpestio del sovrastante sottotetto di copertura.



Soffitto con problemi di condensa



Soffitto con problemi di condensa

L'unità abitativa presenta una pavimentazione in graniglia di varie colorazioni in sufficienti condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco con tapparelle in PVC (lato strada) ed in alluminio di vecchia fattura (lato cortile); non sono presenti grate antintrusione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico e igienico sanitario. Non è presente impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale autonoma alimentata a metano.

Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del *D.M. n°37/08*. Il tutto è meglio ed analiticamente specificato nei rilievi grafici effettuati e nel rilievo fotografico, allegati alla presente relazione (*all. n°2-3*).

Circa i costi relativi all'adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica.

Il cespite, per quanto è stato possibile verificare, non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), per la cui elaborazione può stimarsi un costo pari a circa € 300,00

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al **C.F. del comune di Caivano (NA)**, come di seguito indicato:

- **appartamento** sito in via Giovanni Amendola, n. 26, interno A, piano 1, riportato nel C.F. del suddetto comune al **foglio 23, p.lla 224, sub 5**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale 64mq, R.C. euro € 198,84.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

In allegato si riportano le visure catastali storiche aggiornate effettuate e le relative planimetrie catastali.

Alla luce delle visure storiche sugli immobili, effettuate dalla sottoscritta, si riporta la storia catastale dei cespiti, ovvero le variazioni che hanno subito gli stessi nel corso degli anni, sia relativamente all'unità immobiliare che agli intestatari catastali.

Situazione dell'unità immobiliare

- **Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1992**
 - o Catasto Fabbricati di Caivano (NA), **foglio 23, p.lla 224, sub 5**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale 64mq, R.C. euro € 198,84;
 - VARIAZIONE del 20/03/2018 Pratica n. NA0083053 in atti dal 20/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20648.1/2018);
 - CLASSAMENTO del 31/12/1992 in atti dal 25/05/1998 PF/98 (n. 28279.1/1992);
 - COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 25/05/1998 (n. 28277.1/1992).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 21/04/2008**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.
 - VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/2008 Pubblico ufficiale FERRARA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26254 - TRASCRIZIONE N.16227/2008 Voltura n. 77178.1/2008 - Pratica n. NA0853313 in atti dal 14/10/2008;
 - Atto del 21/04/2008 Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26254 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 16227.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 21/05/2008.

- **Situazione degli intestati dal 31/12/1992**
 - o **OMISSIS** nato a CAIVANO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 21/04/2008;
 - COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 25/05/1998 (n. 28277.1/1992).

Come richiesto da codesto GE, la sottoscritta, atteso che trattasi di immobili riportati in Catasto Fabbricati, precisa che la particella del terreno (di cui si allega visura catastale storica) sulla quale il fabbricato è stato edificato, è riportata al Catasto Terreni di Caivano (NA) al **foglio 23, p.lla 224**, presente già all'impianto meccanografico (1975), classificata come Ente Urbano ed avente superficie pari a 06.30 are.

Le intestazioni catastali risultano parzialmente coerenti con quanto riportato nella documentazione ipocatastale, nonché con la documentazione integrativa reperita dalla sottoscritta, in ordine ai titoli di provenienza anteventennale dei cespiti. Infatti, la storia catastale non riporta

l'intestazione catastale del bene alla dante causa degli esecutati, ovvero la sig. OMISSIS, ma solo il dante causa di quest'ultima, ovvero il sig. OMISSIS.

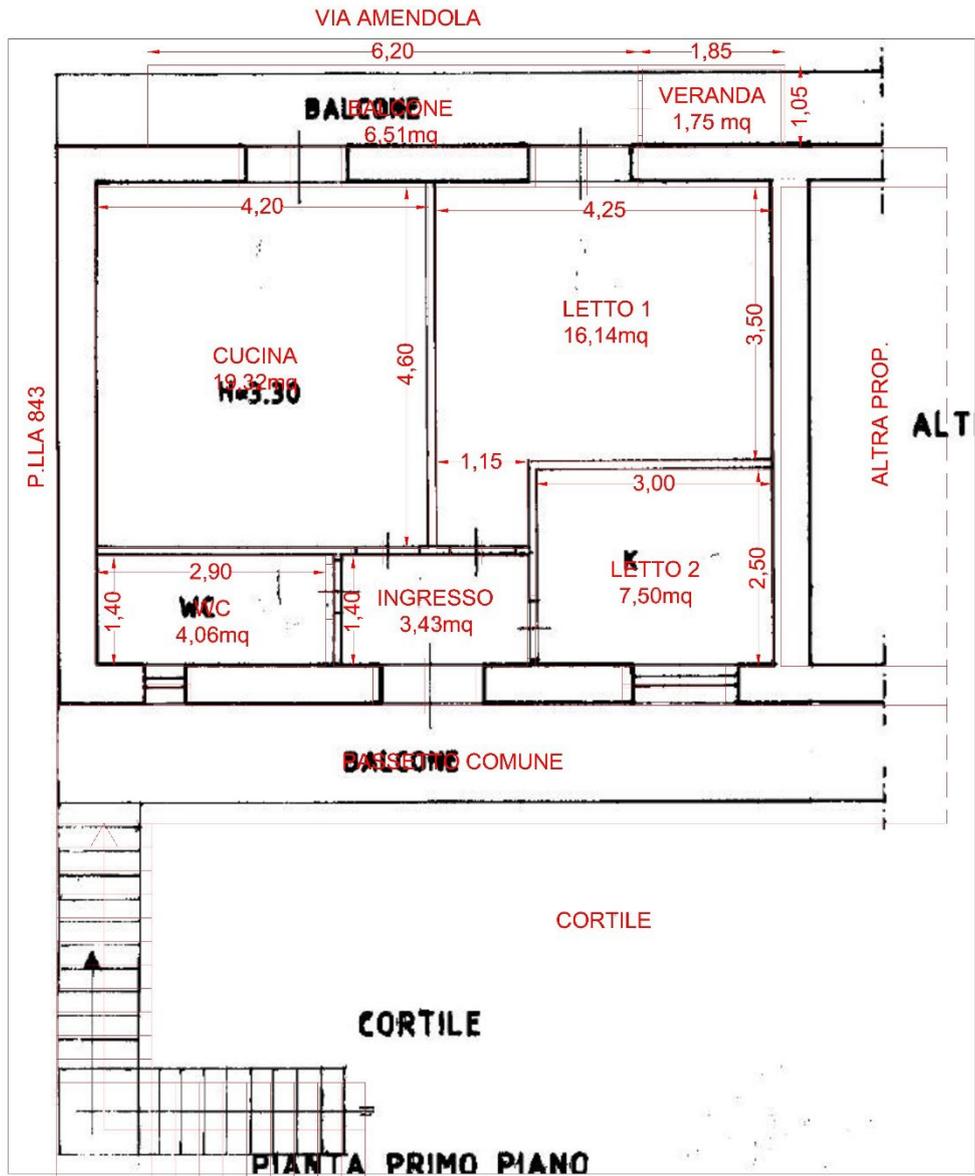
Relativamente alla rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali, si riporta la seguente tabella recante analiticamente tutti i dati richiesti.

| | <i>Atto di pignoramento (nonché nota di trascrizione)</i> | <i>Atti di compravendita del 2005*</i> | <i>Dati catastali attuali</i> |
|---------------|---|--|---|
| Catasto | Fabbricati | Fabbricati | Fabbricati |
| Ubicazione | Via Giovanni Amendola, n. 26 | Via Giovanni Amendola, n. 26 | Via Giovanni Amendola, n. 26, interno A, piano 1 |
| Località | Caivano | Caivano | Caivano |
| Foglio n° | 23 | 23 | 23 |
| Particella n° | 224 | 224 | 224 |
| Sub n° | 5 | 5 | 5 |
| Categoria | A/4 | A/4 | A/4 |
| Classe | 3 | 3 | 3 |
| Consistenza | 3,5 vani | 3,5 vani | 3,5 vani |
| Rendita [€] | € 198,84 | € 198,84 | € 198,84 |

* *ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 21.05.2008 ai nn. 16227/25869)*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, quelli attuali e quelli riportati nel titolo di acquisto.

Risulta verificata la conformità soggettiva dei cespiti, laddove, con riferimento alla conformità oggettiva degli stessi, in particolare riguardo la conformità della situazione reale dei luoghi (rilevata nel corso del sopralluogo effettuato) e la situazione riportata nella planimetria catastale, si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastali in atti (vedi allegati e planimetria di sovrapposizione riportata nel seguito), salvo che per la realizzazione di una piccola veranda sul balcone lato strada per la quale, come riportato al successivo quesito n. 6, deve prevedersi la demolizione, in quanto difforme dal punto di vista urbanistico.



— Planimetria catastale

— Planimetria di rilievo

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.

Si riporta nel seguito un **prospetto sintetico** dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena proprietà di appartamento** al piano primo in fabbricato a corte, ubicato in Caivano (NA), via Giovanni Amendola, 21; l'appartamento è composto da ingresso, cucina, servizio igienico e due camere da letto, per una superficie di circa 50 mq e un'altezza di 330 cm, oltre ad un balcone esclusivo di circa 6,5 mq ed una piccola veranda di circa 2 mq; il lotto confina con corte comune a nord, con altra u.i. p.lla 224 ad ovest, con altro fabbricato p.lla 843 ad est e con via Amendola a sud; è riportato nel **C.F. del comune di Caivano al foglio 23, p.lla 224, sub 5**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale 64mq, R.C. euro € 198,84; il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale salvo che per una piccola veranda presente sul balcone (lato strada); è presente Licenza Edilizia n. 1276/1962 e successiva C.E. n. 59 del 04.08.1989, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per la realizzazione di una piccola veranda sul balcone (lato strada), non sanabile, né condonabile; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 53.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievole (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 l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo.

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.*

Di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà interessanti i beni pignorati al fine di coprire l'arco temporale di un ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ottenuti mediante opportune ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti.

Si specifica che gli atti di provenienza sono atti *inter vivos* a carattere traslativo consistenti in due atti di compravendita a favore dell'esecutata, come di seguito descritto.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 21.05.2008 ai nn. 16227/25869)

L'immobile risulta acquistato dai coniugi esegutati sig. **OMISSIS**, nato a Caserta il OMISSIS e sig. **OMISSIS**, nata a Napoli il OMISSIS, dichiaratisi in regime di comunione legale dei beni, con atto a rogito del notaio Renato Ferrara del 21.04.2008, dalla sig. **OMISSIS** (nata ad Afragola il OMISSIS).

In tale atto, si riporta che *“La costituita signora OMISSIS [...] trasferisce in favore dei coniugi OMISSIS OMISSIS ed OMISSIS OMISSIS che in buona fede accettano ed acquistano in comune, indiviso ed in parti uguali tra loro, la piena proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Caivano (NA), alla via Giovanni Amendola n. 26 oggi civico 21 e precisamente: - appartamento sito al primo piano, distinto con l'interno A, [...] riportato nell'Ufficio del Territorio di Napoli – Comune censuario di Caivano, già NCEU, al foglio 23, particella 224, sub 5, via Giovanni Amendola, n. 26, piano 1, interno A, categ. A/4, cl. 3, vani 3,5, R.C. Euro 198.84. [...]. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese le proporzionali quote sulle parti comuni e condominiali, come per legge o per contratto trasferendosi il tutto così come alla parte venditrice pervenuto e dalla stessa posseduto o si ha diritto a possedere“*

Situazione dell'unità immobiliare

- Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1992
 - o Catasto Fabbricati di Caivano (NA), foglio 23, p.lla 224, sub 5, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale 64mq, R.C. euro € 198,84;
 - VARIAZIONE del 20/03/2018 Pratica n. NA0083053 in atti dal 20/03/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 20648.1/2018);
 - CLASSAMENTO del 31/12/1992 in atti dal 25/05/1998 PF/98 (n. 28279.1/1992);
 - COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 25/05/1998 (n. 28277.1/1992).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestatari dal 21/04/2008
 - o OMISSIS OMISSIS, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.
 - VOLTURA D'UFFICIO del 21/04/2008 Pubblico ufficiale FERRARA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26254 - TRASCRIZIONE N.16227/2008 Voltura n. 77178.1/2008 - Pratica n. NA0853313 in atti dal 14/10/2008;
 - Atto del 21/04/2008 Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 26254 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 16227.1/2008 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 21/05/2008.

II. ATTO di DONAZIONE (trascritto il 16.04.1996 ai nn. 8780/11785)

Alla sig. OMISSIS (nata ad Afragola il OMISSIS), il bene è pervenuto giusta donazione per atto a rogito del notaio Bianca Fusco del 01.04.1996 dal sig. OMISSIS, nato a Caivano il OMISSIS.

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 31/12/1992
 - o OMISSIS nato a CAIVANO (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' 1000/1000 fino al 21/04/2008;
 - COSTITUZIONE del 31/12/1992 in atti dal 25/05/1998 (n. 28277.1/1992).

Relativamente al regime patrimoniale degli esecutati, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Cardito (NA); da detto estratto si desume che i sigg. OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS e OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, **hanno contratto matrimonio in data 11.06.2005, optando per il regime di separazione dei beni**, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio. Come sopra riportato, però, i coniugi esecutati si sono dichiarati in regime di comunione legale dei beni nell'ambito dell'atto di compravendita del 2008, con cui hanno acquisito il cespite pignorato; inoltre, come già evidenziato, anche l'atto di pignoramento investe la **"quota di ½ ciascuno ed unitamente per l'intero dei sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni [...]"**. Parimenti la nota di trascrizione del pignoramento investe la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in danno di ciascuno degli esecutati, con la dicitura "in regime di comunione dei beni".

Tanto si segnala a codesto GE per le valutazioni e/o i provvedimenti che dovesse eventualmente ritenere necessario adottare in merito.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto a favore di altri soggetti.

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. _____ ; DLA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

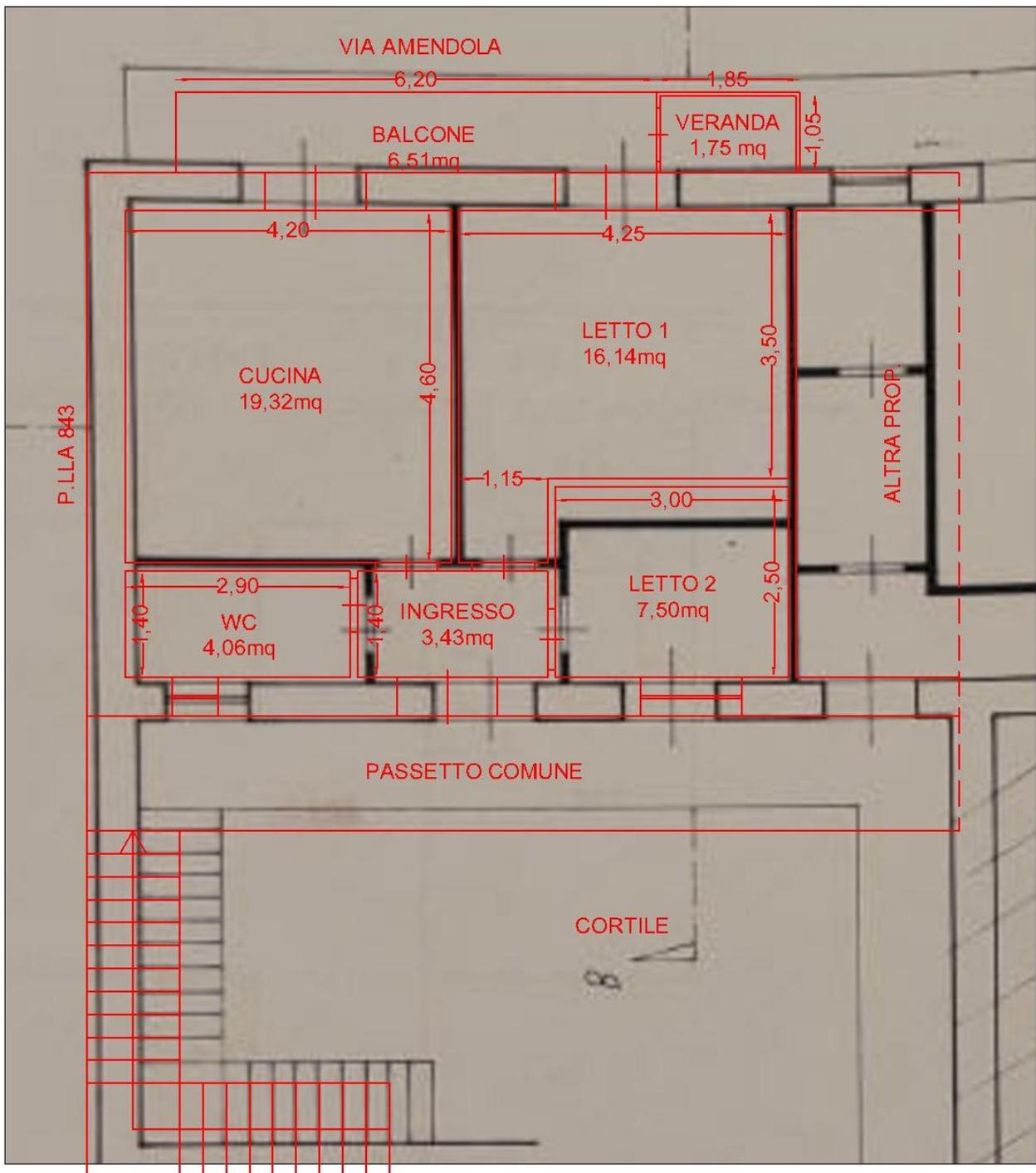
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'UTC di Caivano, è emerso che l'immobile pignorato è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 1276/1962 rilasciata ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, fra i danti causa degli esecutati, per la sopraelevazione di due appartamenti su un fabbricato preesistente; successivamente veniva rilasciata ulteriore C.E. n. 59 del 04.08.1989 per la realizzazione di un tetto coibente.

Dalla sovrapposizione grafica tra la situazione assentita nell'ambito della suddetta concessione edilizia e il rilievo dello stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità, ad eccezione della presenza di una verandina in alluminio di circa 2 mq, realizzata sul balcone (lato strada) per la quale non può ottenersi sanatoria e/o condono e di cui deve prevedersi la rimozione, attesa la saturazione della volumetria disponibile dal punto di vista urbanistico e il mancato rispetto delle distanze minime fra edifici, di cui al D.M. 1444/1968. I costi per la rimozione di detta verandina possono approssimarsi a circa € 1000,00 comprensivi degli oneri di smaltimento, che non saranno detratti dal valore di stima; non è presente alcun ordine di demolizione di detto piccolo volume, come verificato presso l'UTC.



Relativamente all'ubicazione del cespite, si rappresenta che, dalle informazioni assunte presso l'UTC di Caivano, si è desunto che il fabbricato ricade nella "zona B di completamento" del vigente strumento urbanistico.

Infine, dalle informazioni fornite dall'UTC, è emerso che il terreno di sedime dell'immobile pignorato non ricade in aree demaniali, né risulta gravato da vincoli, censi, livelli o usi civici.

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.).

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che l'unità abitativa è occupata dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

La sottoscritta ha altresì reperito il certificato di residenza storico di entrambi i debitori (vedi allegato), da cui si evince che entrambi i debitori sono residenti presso il cespite staggito, in via G. Amendola, 21, dal 12/06/2008.

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Al fine di individuare vincoli e oneri giuridici eventualmente gravanti sui beni, la sottoscritta ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che le formalità presenti sui cespiti pignorati sono:

- ✓ **ISCRIZIONE del 21/05/2008 - Registro Particolare 5440 Registro Generale 25870**
Pubblico ufficiale FERRARA RENATO Repertorio 26255/12098 del 21/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

L'iscrizione è relativa al mutuo fondiario che costituisce il titolo esecutivo nella presente p.e.

- ✓ **TRASCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 39015 Registro Generale 52865**
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8146 del 07/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La trascrizione ha dato origine alla presente p.e.

Infine, è stato verificato che non sono presenti provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù; non esiste regolamento di condominio trascritto.

Relativamente agli oneri e vincoli a carico dell'acquirente e della procedura, la sottoscritta ha provveduto ad elaborare il seguente schema riepilogativo.

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla sottoscritta (vedi allegati) è emerso che sui beni pignorati non gravano **oneri che resteranno a carico e spese dell'acquirente**, così come elencati nella sezione A del presente quesito.

ONERI DA REGOLARIZZARE A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Relativamente alle difformità da regolarizzare **a cura e spese della procedura** si rappresenta che sono presenti lievi difformità catastali e urbanistiche (come dettagliate nei quesiti n.3 e n.6), da cui non discendono costi di regolarizzazione.

- ✓ **DIFFORMITÀ CATASTALI:** presenza di una piccola veranda sul balcone lato strada;
- ✓ **DIFFORMITÀ URBANISTICHE:** presenza di una piccola veranda sul balcone lato strada, non sanabile, né condonabile; non è presente ordine di demolizione.

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovrà essere regolarizzata la seguente formalità pregiudizievole gravante sulle unità pignorate:

- ✓ **TRASCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 39015 Registro Generale 52865**
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8146 del 07/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Caivano, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Caivano, nonché presso i competenti uffici regionali, è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non risulta gravata da livelli, censi o usi civici.

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.

Secondo quanto dichiarato dagli esecutati e per quanto è stato possibile verificare *in loco*, non risulta costituito alcun condominio, laddove le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cespite sono sostenute verosimilmente dagli esecutati. Le spese di manutenzione delle parti comuni sono forfetariamente ripartite fra gli occupanti delle varie unità immobiliari facenti parte del fabbricato a corte entro cui ricade il cespite staggito, come riferito per le vie brevi.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo.

Ad esempio, sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio.

Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle *best practices* internazionali e, in particolare, degli *International Valuation Standards (IVS)* che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: *Market Comparison Approach* o metodo del confronto di mercato, *Income Capitalization Approach* o metodo finanziario e *Cost Approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o *Market Comparison Approach (MCA)* si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala, come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o *Income Capitalization Approach* comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o *Cost Approach* mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il *Market Comparison Approach (MCA)* che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico-economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per la stima è stato utilizzato il software ACTASTIME che, basandosi sugli IVS, consente l'applicazione del metodo MCA per la stima degli immobili.

Di seguito si riportano le schede sintetiche generate da tale software finalizzate alla stima dell'immobile in parola.

STIMA IMMOBILE ID 173 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 173* di 173/173 > >| ME NU

| | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|
| NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA | ID Riferimento 173 1 | Appartamento in via Giovanni Amendola, 21 - Caivano - Napoli - Campania (Scala unica piano 1) | |
| | Creazione Modifica 9-10-2023 11-10-2023 | Perizia ⁱ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⁱ <input type="text"/> <input type="text"/> ottobre 2023 | |
| | Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 23 224 5 A/4 | Valore di mercato della proprietà EUR 59.421 | |
| | UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE | | |
| Tipo immobile Legame con indirizzo Appartamento in <input type="checkbox"/> Escludi | | Indirizzo via Giovanni Amendola, 21 | |
| Cap Comune <input type="text"/> Caivano | | Provincia Napoli <input type="checkbox"/> Escludi | |
| Regione Campania <input type="checkbox"/> Escludi | | Nazione <input type="text"/> | |
| Scala Piano Interno unica <input type="checkbox"/> Escludi 1 <input type="checkbox"/> Escludi <input type="text"/> | | Zona di riferimento <input type="text"/> | |
| GENERALE | | Latitudine <input type="text"/> | Longitudine <input type="text"/> |
| 75 Usa < | | RICAVA COORDINATE | TROVA COORDINATE |

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 173 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 173* di 173/173 > >| ME NU

| | | |
|--|--|--|
| NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI | ID Riferimento 173 1 Creazione Modifica 9-10-2023 11-10-2023 | Appartamento in via Giovanni Amendola, 21 - Caivano - Napoli - Campania (Scala unica piano 1) Perizia ⓘ Riferimento Data redazione perizia Data di stima ⓘ + ottobre 2023 Proprietà Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR Residenziale 23 224 5 A/4 59.421 |
|--|--|--|

UBICAZIONE
 CATASTO
 PLANIMETRIA
 CONSTATAZIONI
 FOTO
SUPERFICIE
 CORRETTIVI
 STIMA
 RELAZIONE
 ALLEGATI
 IMPAGINAZIONE

| RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA | CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ⓘ Modalità di rilevamento delle misure Criterio di calcolo adottato Non mostrare in stampa <input type="checkbox"/> Uni 10750:2005 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|---------------------------|---------------------|---------|---------------|-------------|--|--|--|--------------------|-------|--|--|--|-------------------|------|---|--|--|-------------------|--|---|--|--|-------------------|------|---|--|--|-------------------|--|-----------------------------|--|--|-------------------|--|----------------------------------|--|--|-------------------|--|--|--|--|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|-------|-------------------------------------|--|--|--|--|--|--|----------------|---------------------------------|---------------------------|--|--|-------|--|--------------|
| <div style="border: 1px solid #ccc; width: 100%; height: 100%;"></div> | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">UNI 10750:2005</th> <th style="width: 15%;">DPR 138/98</th> <th style="width: 15%;">Personale</th> <th style="width: 15%;">Netta per locazione</th> <th style="width: 15%;">Terreni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie mq</td> <td>Descrizione</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie al 100%</td> <td>50,45</td> <td colspan="3">Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 60%</td> <td>1,75</td> <td colspan="3">Garage, sottotetti, cantinole, depositi</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 50%</td> <td></td> <td colspan="3">Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 35%</td> <td>6,51</td> <td colspan="3">Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 25%</td> <td></td> <td colspan="3">Balconi e terrazze scoperti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 15%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini-cortili di appartamenti</td> </tr> <tr> <td>Superficie al 10%</td> <td></td> <td colspan="3">Giardini di ville e villini. Lastrici solari</td> </tr> <tr> <td>Sup. al</td> <td></td> <td colspan="3">Porzione di appartamento allo stato grezzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq</td> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">53,78</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center; color: red;">CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Arrotondamento</td> <td>Superficie commerciale netta mq</td> <td>Superficie commerciale mq</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">unità</td> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">54,00</td> </tr> </tbody> </table> | UNI 10750:2005 | DPR 138/98 | Personale | Netta per locazione | Terreni | Superficie mq | Descrizione | | | | Superficie al 100% | 50,45 | Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti | | | Superficie al 60% | 1,75 | Garage, sottotetti, cantinole, depositi | | | Superficie al 50% | | Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti | | | Superficie al 35% | 6,51 | Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati | | | Superficie al 25% | | Balconi e terrazze scoperti | | | Superficie al 15% | | Giardini-cortili di appartamenti | | | Superficie al 10% | | Giardini di ville e villini. Lastrici solari | | | Sup. al | | Porzione di appartamento allo stato grezzo | | | Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq | | | | 53,78 | CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO | | | | | | | Arrotondamento | Superficie commerciale netta mq | Superficie commerciale mq | | | unità | | 54,00 |
| UNI 10750:2005 | DPR 138/98 | Personale | Netta per locazione | Terreni | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie mq | Descrizione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 100% | 50,45 | Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 60% | 1,75 | Garage, sottotetti, cantinole, depositi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 50% | | Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 35% | 6,51 | Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 25% | | Balconi e terrazze scoperti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 15% | | Giardini-cortili di appartamenti | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie al 10% | | Giardini di ville e villini. Lastrici solari | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sup. al | | Porzione di appartamento allo stato grezzo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750.2005 mq | | | | 53,78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Arrotondamento | Superficie commerciale netta mq | Superficie commerciale mq | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | unità | | 54,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

OMISSIS
 OMISSIS
 OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 173 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 173* di 173/173 > >| ME NU

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| NUOVA STIMA IMMOBILE ID Riferimento 173 1 | Appartamento in via Giovanni Amendola, 21 - Caivano - Napoli - Campania (Scala unica piano 1) | | | |
| DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione Modifica 9-10-2023 11-10-2023 | Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima (i) + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ottobre 2023 | | | |
| ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI | Proprietà <input type="text"/> Valore di mercato della proprietà EUR 59.421 | | | |
| Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 23 224 5 A/4 | | | | |
| UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE | | | | |

| RICERCA RAPIDA | | STAMPA STIMA IMMOBILE | | CENTRO STAMPA | |
|---|---------------------------------------|--|----------------------|-------------------------------------|--------|
| Anno di costruzione o ristrutturazione (i) 2013 | | COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO (i) | | | |
| Piano con ascensore | <input type="text"/> | PCA | <input type="text"/> | x | |
| Piano senza ascensore | Primo: 0,90 | PSA | 0,900 | x | -7.020 |
| Orientamento | Nord/Sud: 0,90 | ORI | 0,900 | x | -7.020 |
| Esposizione | Su due lati: 1,00 | ESP | 1,000 | x | 0 |
| Affaccio | Su strada: 1,00 | AFF | 1,000 | x | 0 |
| Taglio | < mq 70: 1,10 | TAG | 1,100 | x | 7.020 |
| Balconi | Con un balcone: 1,00 | BAL | 1,000 | x | 0 |
| Distribuzione | Normale: 1,00 | DIS | 1,000 | x | 0 |
| Luminosità | Normale: 1,00 | LUM | 1,000 | x | 0 |
| Vetustà | 10 anni VET inserito | VET | 0,950 | x | -3.510 |
| Finitura | Ordinaria: 1,00 | FIN | 1,000 | x | 0 |
| Manutenzione: immobile | Normale: 1,00 + stabile Normale: 1,00 | MAN | 1,000 | x | 0 |
| Riscaldamento | | RIS | | x | |
| Efficienza energetica | | EFF | | x | |
| Locazione | | LOC | | x | |
| Stabile | Civile: 1,00 | STA | 1,000 | x | 0 |
| Parcheggio | Normale: 1,00 | PAR | 1,000 | x | 0 |
| Trasporti | Nella media della zona: 1,00 | TRAS | 1,000 | x | 0 |
| Traffico | Normale: 1,00 | TRAF | 1,000 | x | 0 |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 | x | 0 |
| Produttività | 1 | PROD | 1,000 | x | 0 |
| Altro | | ALT | | = | |
| Coefficiente correttivo per stima di locazione 0,84645 | | Coefficiente correttivo 0,84645 | | Prezzi marginali (i) -10.779 | |

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

STIMA IMMOBILE ID 173 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 173* di 173/173 > >| ME NU

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|------------------------|--|--|--|-----|---|--|--|--|-----------|----------|--|--|--|-----------|------------|--|--|--|---------|--|-------------|------------------------|---------------|---|--|--|--|--------------|-----------|--|--|--|--|--------------|--|--|--|--|--------------|--------|------------|------------|-----------|--|----|-----|---|-----|--|--|--|--|---------------------------------------|--|--|--|--|---------------|
| NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">Appartamento in via Giovanni Amendola, 21 - Caivano - Napoli - Campania (Scala unica piano 1)</td> </tr> <tr> <td>173</td> <td>1</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td>9-10-2023</td> <td>11-10-2023</td> <td colspan="3"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia</td> <td>Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> <td>Data di stima</td> </tr> <tr> <td colspan="2">+</td> <td></td> <td></td> <td>ottobre 2023</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Destinazione</td> </tr> <tr> <td>Residenziale</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> </tr> <tr> <td></td> <td>23</td> <td>224</td> <td>5</td> <td>A/4</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td style="text-align: right;">59.421</td> </tr> </table> | ID | Riferimento | Appartamento in via Giovanni Amendola, 21 - Caivano - Napoli - Campania (Scala unica piano 1) | | | 173 | 1 | | | | Creazione | Modifica | | | | 9-10-2023 | 11-10-2023 | | | | Perizia | | Riferimento | Data redazione perizia | Data di stima | + | | | | ottobre 2023 | Proprietà | | | | | Destinazione | | | | | Residenziale | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | | 23 | 224 | 5 | A/4 | | | | | Valore di mercato della proprietà EUR | | | | | 59.421 |
| ID | Riferimento | Appartamento in via Giovanni Amendola, 21 - Caivano - Napoli - Campania (Scala unica piano 1) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 173 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Creazione | Modifica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9-10-2023 | 11-10-2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Perizia | | Riferimento | Data redazione perizia | Data di stima | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| + | | | | ottobre 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Proprietà | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Destinazione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Residenziale | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 23 | 224 | 5 | A/4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Valore di mercato della proprietà EUR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 59.421 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- UBICAZIONE
- CATASTO
- PLANIMETRIA
- CONSTATAZIONI
- FOTO
- SUPERFICIE
- CORRETTIVI
- STIMA**
- RELAZIONE
- ALLEGATI
- IMPAGINAZIONE

- Metodo di stima
- Valori di riferimento
- Stima per comparazione**
- Valore di locazione
- Stima per capitalizzazione
- Stima per trasformazione
- Diritto

STIMA PER COMPARAZIONE ⓘ

| | | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|---|---|--|
| Valore zona per mq EUR 1.300,00 | x | Coefficiente correttivo 0,84645 | = | Valore per mq EUR 1.100,39 | x | Superficie commerciale mq 54,00 | = | Valore di comparazione EUR 59.421 |
| Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati. | | Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati. | | Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando. | | Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005 | | Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità. |
| Valore zona per mq EUR 1.300,00 | | | | | Prezzo marginale per mq EUR -199,62 | | | |
| Valore medio immobili comparati per mq - | | | | | | | | |

GENERALE
STAMPA STIMA COMPARAZIONE

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Con riferimento all'applicazione del metodo MCA testè presentato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate** (ex Catasto), che si riportano per completezza nel seguito.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: NAPOLI

Comune: CAIVANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice zona: B4

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 | 1000 | 1550 | L | 3,1 | 4,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 680 | 1050 | L | 2,1 | 3,2 | L |
| Box | Normale | 640 | 970 | L | 2,4 | 3,6 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nell'applicazione delle quotazioni OMI, si è attribuito un valore di mercato unitario pari a €1300, attese le caratteristiche dell'immobile e il confronto con altri immobili simili nello stesso segmento di mercato.

Dalle schede sopra riportate generate dal software ACTASTIME si desume che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 59.421,00, approssimabili a: **€ 59.000,00**

Decurtazioni alla stima

Come espressamente richiesto dal presente quesito è necessario, a questo punto, procedere analiticamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute al fine di indicare, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

A tal proposito si osserva che sono presenti, come già evidenziato, difformità catastali e urbanistiche, che, però, non comportano costi di regolarizzazione. Non sono presenti debenze condominiali.

Come richiesto dal GE in questa sede si procederà alla definizione del prezzo base da proporre a codesto giudice, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%**, viste le caratteristiche dell'immobile e del relativo segmento di mercato.

Pertanto, la stima del valore dell'immobile può assumersi pari a **euro 53.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

| VALORE di MERCATO (actastime) | DECURTAZIONI | STIMA DECURTATA | RIDUZIONE del 10% | PREZZO a BASE d'ASTA |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| € 59.000,00 | € ----- | € 59.000,00 | -€ 5.900,00 | € 53.100,00 |

PREZZO A BASE D'ASTA euro 53.000,00

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

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

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

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

Non si ricade nel caso di pignoramento di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del lotto in capo agli esecutati.

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.

La sottoscritta ha altresì reperito il certificato di residenza storico di entrambi i debitori (vedi allegato), da cui si evince che gli stessi coniugi sono residenti presso il cespite staggito, in via G. Amendola, 21, dal 12/06/2008.

Relativamente al regime patrimoniale degli esecutati, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Cardito (NA); da detto estratto si desume che i sigg. OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS e OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, **hanno contratto matrimonio in data 11.06.2005, optando per il regime di separazione dei beni**, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio. Come sopra riportato, però, i coniugi esecutati si sono dichiarati in regime di comunione legale dei beni nell'ambito dell'atto di compravendita del 2008, con cui hanno acquisito il cespite pignorato; inoltre, come già evidenziato, anche l'atto di pignoramento investe la **“quota di ½ ciascuno ed unitamente per l'intero dei sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni [...]”**. Parimenti la nota di trascrizione del pignoramento investe la **quota di 1/2 per il diritto di proprietà in danno di ciascuno degli esecutati, con la dicitura “in regime di comunione dei beni”**.

Tanto si segnala a codesto GE per le valutazioni e/o i provvedimenti che dovesse eventualmente ritenere necessario adottare in merito.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°12 fotografie a colori, che descrivono tutti gli ambienti interessati.

Il numero di foto è evidentemente rapportato all'estensione ed all'importanza dell'immobile.

Di seguito, si commenta la documentazione fotografica:

| | |
|--------------|-----------------------------|
| Foto n°1-6: | Viste esterne dell'immobile |
| Foto n°7-12: | Viste interne dell'immobile |

4) CONCLUSIONI.

Rimandando al *paragrafo n°2* della presente relazione per le risposte esaurienti ai quesiti formulati dalla S.V.I. nel mandato conferitogli, nel prosieguo si riportano, in maniera sintetica, i principali elementi emersi dai quesiti di cui sopra.

Attese le caratteristiche morfologiche e funzionali dei cespiti pignorati, nonché la potenziale maggiore appetibilità degli stessi, la sottoscritta, ritiene opportuno formare un unico lotto per la vendita.

Il lotto oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano primo di un fabbricato a corte, situato nel comune di Caivano (NA), in via Giovanni Amendola, al civico 21.

L'appartamento staggito, posto al piano primo, avente una superficie di circa 50 mq, comprende ingresso, cucina, servizio igienico e due camere da letto, oltre ad un balcone esclusivo (lato strada) avente una superficie complessiva di circa 6,5 mq sul quale è presente una veranda di circa 2 mq; è altresì presente un balcone comune ad altre unità immobiliari (lato cortile comune).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli, è emerso che i cespiti pignorati facenti parte del presente lotto sono attualmente riportati al **C.F. del comune di Caivano (NA)**, come di seguito indicato:

- appartamento sito in via Giovanni Amendola, n. 26, interno A, piano 1, riportato nel C.F del suddetto comune al **foglio 23, p.lla 224, sub 5**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale 64mq, R.C. euro € 198,84.

Il tutto risulta intestato catastalmente a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nata a NAPOLI (NA) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS;
- **OMISSIS OMISSIS**, nato a CASERTA (CE) il OMISSIS, OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati, così come richiesto nell'ambito del presente quesito:

LOTTO UNICO: – **Piena proprietà di appartamento** al piano primo in fabbricato a corte, ubicato in Caivano (NA), via Giovanni Amendola, 21; l'appartamento è composto da ingresso, cucina, servizio igienico e due camere da letto, per una superficie di circa 50 mq e un'altezza di 330 cm, oltre ad un balcone esclusivo di circa 6,5 mq ed una piccola veranda di circa 2 mq; il lotto confina con corte comune a nord, con altra u.i. p.lla 224 ad ovest, con altro fabbricato p.lla 843 ad est e con via Amendola a sud; è riportato nel **C.F. del comune di Caivano al foglio 23, p.lla 224, sub 5**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. totale 64mq, R.C. euro € 198,84; il descritto stato dei luoghi

corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale salvo una piccola veranda presente sul balcone (lato strada); è presente Licenza Edilizia n. 1276/1962 e successiva C.E. n. 59 del 04.08.1989, cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, salvo che per la realizzazione di una piccola veranda sul balcone (lato strada), non sanabile, né condonabile; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 53.000,00

E' stata ricostruita la provenienza ipocatastale del lotto con l'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente di un ventennio rispetto al pignoramento consistente in un atto di donazione del 1996.

In merito al regime patrimoniale degli esecutati, la sottoscritta ha reperito l'allegato certificato di matrimonio per estratto presso il comune di celebrazione del rito, ovvero Cardito (NA); da detto estratto si desume che i sigg. OMISSIS, nato a Caserta (CE) il OMISSIS e OMISSIS, nata a Napoli (NA) il OMISSIS, **hanno contratto matrimonio in data 11.06.2005, optando per il regime di separazione dei beni**, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio. Come sopra riportato, però, i coniugi esecutati si sono dichiarati in regime di comunione legale dei beni nell'ambito dell'atto di compravendita del 2008, con cui hanno acquisito il cespite pignorato; inoltre, come già evidenziato, anche l'atto di pignoramento investe la **“quota di ½ ciascuno ed unitamente per l'intero dei sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni, [...]”**. Parimenti la nota di trascrizione del pignoramento investe la quota di 1/2 per il diritto di proprietà in danno di ciascuno degli esecutati, con la dicitura “in regime di comunione dei beni”.

Tanto si segnala a codesto GE per le valutazioni e/o i provvedimenti che dovesse eventualmente ritenere necessario adottare in merito.

Nel corso del sopralluogo presso il lotto pignorato è stato verificato che l'unità abitativa è occupata dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

La sottoscritta ha altresì reperito il certificato di residenza storico di entrambi i debitori (vedi allegato), da cui si evince che gli stessi sono residenti presso il cespite staggito, in via G. Amendola, 21, dal 12/06/2008.

L'immobile non ricade su aree demaniali.

Non sono emersi “livelli”, “censi” dagli atti di Conservatorie o catastali.

Nella speranza di aver risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Si allegano alla presente:

All. n°1: verbale di sopralluogo;

All. n°2: rilievo fotografico;

All. n°3: rilievi planimetrici

All. n°4: visure catastali storiche e planimetrie catastali;

All. n°5: copia della documentazione rilasciata dall'UTC di Caivano;

All. n°6: documentazione ipocatastale;

All. n°7: copia dell'atto di provenienza del bene;

All. n°8: doc stato civile e residenza;

All. n°9: riepilogo spese;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute invio alle parti.

L'esperto stimatore