

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 524/2016 R.G.E. promosso da
ITALFONDIARIO S.p.A.**

contro

**OMISSIS OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS e
OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli il OMISSIS**



LOTTO UNICO

1

*Geom. Agostino Baldassarre
Via Latina, 42, Condominio "Latina 42", S. Maria C.V. (CE)
e-mail agostinobaldassarre@virgilio.it - PEC: agostino.baldassarre@geopec.it
Telefax.: 0823/898148 - Cell.: 338/7907607*

**Procedimento di Esproprio Immobiliare n° 524/2016 R.G.E. promosso da
ITALFONDIARIO S.p.A.**

contro

OMISSIS OMISSIS, nato a Napoli il OMISSIS e
OMISSIS OMISSIS, nata a Napoli 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. 524/2016

La società **Italfondario s.p.a.** è creditrice nei confronti dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** della somma di € 266.094,00, di cui € 232.126,36 per capitale insoluto in virtù di mutuo ipotecario stipulato dal notaio dott. Avv. Elda ROMANO, in data 12.07.2007 (Rep.83915 e Racc.5526). In data 06.07.2016 il creditore procedente notificava agli esecutati l'atto di precetto e, rimasto infruttuoso tale atto, in data 27.07.2016, veniva notificato ad entrambi gli esecutati l'atto di pignoramento che investe i seguenti beni, di proprietà dei debitori, acquistati in regime di comunione legale dei beni, ricadenti nel comune di Marano di Napoli, via del Mare n. 55, "Parco le Ginestre" e precisamente:

*"Quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile [...] sito in Marano di Napoli alla via Del Mare n. 55 per i diritti a loro spettanti e precisamente: - Unità immobiliare composta da un piano sottostrada, piano terra e primo piano, distinta dal numero interno 14 di complessivi vani catastali dieci e mezzo; censito nel Catasto fabbricati al **Foglio 23 p.IIIa 1389 sub 73**, cat. A/7, cl. 2 vani 10,5 R.C. 1.247,24".*

In data 11.04.2017 è intervenuta nella procedura **Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a.**, la quale è creditrice sia nei confronti del sig. **OMISSIS OMISSIS** (della somma complessiva di € 98.249,02) e sia nei confronti della sig. **OMISSIS OMISSIS** (per un importo di € 27.566,94), entrambi relativi a tributi iscritti a ruolo.

Il GE, nell'ambito del decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 06.02.2019 nominava il sottoscritto esperto stimatore e successivamente lo scrivente procedeva al deposito

telematico di accettazione dell'incarico; la perizia, così come indicato nell'incarico stesso, è stata consegnata entro il limite di 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 11.07.2019. Nel limite fissato di 30gg da giuramento, il sottoscritto ha depositato telematicamente il modulo di controllo della documentazione, ponendolo all'attenzione di codesto magistrato, per la presenza di alcune criticità meglio definite nell'ambito della presente relazione.

1.2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un'attenta analisi dei fascicoli di parte, il sottoscritto fissò, in accordo con il custode giudiziario avv. Sabatino Madonna, la data per il sopralluogo per il giorno 15.04.2019 per dare inizio alle operazioni peritali; l'incontro fu fissato alle ore 16:30 in prossimità degli immobili in causa, siti in Marano di Napoli, alla via Del Mare n.55, Parco " Le Ginestre ". In tale data è stato effettuato l'accesso agli immobili (così come dettagliato nella relazione del custode giudiziario).

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 il sottoscritto si è recato 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 anche presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto), l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano di Napoli, l'Ufficio Anagrafe del comune di Marano di Napoli, l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2 (ex Conservatoria dei RR.II.) e l'Archivio Notarile di Napoli 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

a) nell'ipotesi di "differmità 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 differmità riscontrata:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle differmità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.la e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

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

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

Con riferimento ai **diritti reali** indicati nell'atto di pignoramento si rappresenta che, come riportato in precedenza, viene pignorata la "**quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale in danno di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**".

Difatti, anche nella nota di trascrizione del pignoramento (R.G. 40908 – R.P. 31574 del 03.10.2016), si desume che i diritti pignorati sono pari a 1/1 di proprietà dell'appartamento, **in danno di entrambi gli esecutati**, coniugati in comunione legale dei beni.

Relativamente alla titolarità sui beni oggetto di pignoramento, si segnala che agli esecutati i cespiti sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Sica Salvatore del 31.10.1989, trascritto in data 16.11.1989 ai nn.33482/25111, successivamente rettificato in data 19.02.1991 (trascritto il 21.03.1991 ai nn. 11795/9518). A tal proposito, si evidenzia che lo scrivente ha reperito l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Napoli), da cui si desume che i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 18.04.1974; pertanto, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi, non essendoci nessuna annotazione in merito, risulta essere quello della comunione legale dei beni. A margine di tale atto risulta annotato, in data 25.08.2009, l'atto del 25.03.2009, rep. 87931, a rogito del notaio Dott.ssa Elda ROMANO, nel quale i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e segg. del c.c.

Tale evenienza è stata puntualmente segnalata dal notaio nella certificazione notarile e dal sottoscritto nel modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione di codesto G.E. Al proposito si segnala che il mutuo ipotecario è stato stipulato in data 12.07.2007, registrato in data 13.07.2007 al n. 2932, e iscritto in data 14.07.2007, ovvero in data antecedente al fondo patrimoniale che è stato costituito in data 25.03.2009. Si rimanda pertanto a codesto spettabile G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare nel merito della questione.

Relativamente ai **beni pignorati**, come già anticipato, l'atto di pignoramento è relativo i seguenti beni in Marano di Napoli:

*"-Immobile sito in Marano di Napoli alla via Del Mare n. 55 per i diritti a loro spettanti e precisamente: - Unità immobiliare composta da un piano sottostrada, piano terra e primo piano, distinta dal numero interno 14 di complessivi vani catastali dieci e mezzo; censito nel Catasto fabbricati al **Foglio 23 p.lla 1389 sub 73**, cat. A/7, cl. 2 vani 10,5 R.C. 1.247,24".*

Detti dati catastali identificativi dei beni pignorati 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 dal sottoscritto mediante il

reperimento delle visure catastali storiche (vedi allegati); pertanto, non è presente alcuna difformità formale dei dati di identificazione catastale.

Analogamente il sottoscritto ha reperito presso l’Agenzia delle Entrate (ex catasto) le planimetrie catastali dei cespiti (vedi allegati), da cui si evince la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo e quanto riportato nei predetti documenti grafici, a meno di piccole modifiche interne, come meglio specificato al successivo quesito n.3.

Ai fini della esatta individuazione del cespite pignorato si riporta una foto satellitare con indicazione dell’immobile e con la sovrapposizione della mappa catastale reperita in formato digitale dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex Catasto).



Foto satellitare

A questo punto corre l’obbligo di evidenziare che **la mappa catastale dell’intero complesso immobiliare entro cui ricade la villetta risulta errata**. Infatti, dalla consultazione di detta mappa (vedi sopra), si evince che l’area di sedime del complesso immobiliare denominato “Parco Le Ginestre” è catastalmente suddivisa nelle particelle 1389, 1464 e 1465 (n.3 stecche di villette a schiera), 1461 (aree comuni come viabilità ed aree di manovra, non definite comunque in mappa) ed altre particelle relative ad alcuni manufatti di uso comune (gabbiotto portiere, ecc.).

Orbene, dall'elenco immobili delle p.lle 1389, 1464 e 1465 (vedi allegati), si evince che la quasi totalità delle villette a schiera (dai subb. 1 ai subb. 102, compresi alcuni subalterni soppressi) è riportata catastalmente nella p.lla 1389, laddove la p.lla 1464 non contiene alcun sub e la p.lla 1465 ne contiene solo 4 (subb. da 1 a 4). Ovviamente tale distribuzione non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto la totalità delle villette risulta omogeneamente distribuita all'interno delle aree di sedime graficamente facenti parte delle tre particelle catastali suddette, inoltre non risultano rappresentati e individuate catastalmente le aree destinate a giardini e corte di esclusiva proprietà delle singole villette, nonché le aree comuni tra cui portineria, viali ecc. dell'intero compendio immobiliare.

Dalla sovrapposizione grafica di cui sopra, si evince come la villetta pignorata, sebbene identificata catastalmente come p.lla 1389, ricada graficamente nella p.lla 1465.

Pertanto, atteso anche che la campitura di dette particelle nell'ambito della mappa risulta diversa rispetto a quella solitamente riportata nelle mappe catastali, si ritiene verosimile che già all'atto del frazionamento della particella catastale originaria (p.lla 110 di circa 2 ettari), si sia generato l'errore di rappresentazione grafica della mappa catastale ad oggi esistente, laddove quasi tutte le unità immobiliari del parco sono state erroneamente inserite nella particella 1389.

Detto ciò, si ritiene che la eventuale variazione catastale debba essere verosimilmente operata direttamente dall'Agenzia delle Entrate, su specifica richiesta/segnalazione di parte, con la successiva eventuale attribuzione di nuovi numeri di particelle e subalterni catastali a seguito del frazionamento e/o rettifica/allineamento identificativo delle particelle.

Relativamente al cespite pignorato, si rappresenta che esso, a parere dell'esperto, può comunque ritenersi univocamente identificabile dal punto di vista catastale, in quanto, sebbene sia presente una errata rappresentazione grafica della localizzazione del bene nella mappa catastale (mancata corrispondenza grafica della particella catastale di appartenenza) il predetto immobile ricade graficamente nella p.lla 1465, ove non esiste censito un altro subalterno 73 (ex subb 30 e 39, in virtù di atto di rettifica per notaio Salvatore SICA del 19.02.1991); inoltre, la planimetria catastale della villetta staggita (p.lla 1389, sub 73) presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate risulta rispondente allo stato dei luoghi.

Tutto ciò si rimette comunque alle valutazioni di merito di codesto spettabile magistrato, in ordine alla vendibilità dell'immobile pignorato.

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, il sottoscritto ritiene di dover raggruppare gli stessi in un unico lotto per la vendita avente i seguenti confini:

<i>Orientamento</i>	<i>Confinante</i>
Nord	Viale condominiale, p.lla 1461
Ovest	Altra unità immobiliare interno 33

Est	Altra unità immobiliare interno 35
Sud	Viale condominiale, p.lla 1461

In merito ai confini, si precisa che essi sono stati tratti dall'atto di compravendita dove genericamente si riporta l'immobile come "*confinante con interni trentatre e trentacinque e viali condominiali*" e non si è potuto confrontarli con lo stato dei luoghi in quanto non esiste l'elaborato planimetrico catastale relativo alla p.lla 1389 per le criticità catastali in seguito dettagliate. Inoltre, nella planimetria catastale della villetta, non risulta riportato alcun confine (vedi allegati).

Il lotto unico comprende gli immobili aventi i seguenti identificativi catastali:

- villetta riportata al C.F. del comune di Marano di Napoli al **foglio 23, p.lla 1389, sub 73** (ex subb 30 e 39) , cat. A/7, cl. 2, vani 15,5, R.C. 1.841,17.

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da una villetta a schiera su due livelli fuori terra e uno interrato, sita nel condominio denominato "Parco Le Ginestre", in via Del Mare, 55, interno 34, nella zona sud del territorio del comune di Marano di Napoli.



Gli immobili sono inseriti in un contesto urbanizzato mediante abitato, caratterizzato da edifici simili a quello in oggetto facenti parte della tipologia di "Villette a schiera" con viali e ingressi comuni. I cespiti si trovano ad una distanza di circa 1,2 km dal centro cittadino, a circa 6,0 km dalla SS162NC Asse Mediano e a circa 45 km dal centro storico della città di Napoli.

Il comune di Marano di Napoli, che conta circa 60.000 abitanti, si trova a 151 metri sul livello del mare; Marano di Napoli è situata nella zona Nord Ovest di Napoli, il suo territorio si trova in parte sulla collina dei Camaldoli e fa parte dell'area agro-giuglianesa.

Il parco è composto da 3 blocchi distinti di complessive 27 villette a schiera, due blocchi lungo il lato sud e l'altro blocco lungo il lato nord, con un viale principale lungo circa 140 m e un vialetto secondario lungo circa 100 m. La villetta in oggetto si trova nel blocco nord e risulta essere la penultima per chi percorre il vialetto secondario condominiale nella direzione est-ovest. L'accesso

al parco è consentito mediante dei cancelli automatizzati, pedonali e carrabili, posizionati nella zona est del lotto che affacciano direttamente su via del Mare; diversamente la villetta in oggetto possiede un unico ingresso pedonale a nord che collega il vialetto secondario con il cortile esclusivo.

La villetta unifamiliare, che si sviluppa su due livelli fuori terra e uno seminterrato, ha una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento, con copertura a falde.

L'intero fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione.

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del cespite (vedi allegato), *"...la vendita è fatta una a tutti i diritti, ragioni, ed azioni, dipendenza, pertinenze, accessioni, annessioni, comunioni, con particolare riferimento al diritto pro quota alle parti comuni dell'intero parco in cui è sita l'unità alienata, così come più ampiamente specificato nel regolamento di condominio del parco, con annesse tabelle millesimali, che la società si riserva di depositare..."*

La villetta si articola su due livelli fuori terra e un livello interrato e vi si accede tramite un portocino che affaccia sul terrazzo. Al piano rialzato si sviluppa la zona giorno, composta da soggiorno, disimpegno, zona camino, cucina e w.c. per una superficie utile di circa **80 mq**, oltre a un terrazzo di circa **21 mq** e due giardini contrapposti, uno lungo il lato nord e l'altro lungo il lato sud aventi una superficie complessiva di circa **112 mq**. Infine, lungo il lato sud è presente un'area esterna pavimentata e coperta di circa **25 mq** e un ripostiglio di circa **3,5 mq**. Dal piano terra, attraverso, una scala in legno di buona fattura, si accede al piano primo dove è localizzata la zona notte, composta da disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 w.c. e un disimpegno per una superficie utile di circa **62 mq**, oltre ad un terrazzo di circa **15 mq**. Il piano interrato è composto da un'ampia tavernetta-lavanderia, numero due servizi igienici, un piccolo disimpegno e una stanza da letto, per una superficie di circa **97 mq**.

Si riportano nel seguito alcune foto ritenute significative alla caratterizzazione e descrizione del cespite pignorato.



Ingresso principale

Soggiorno



Soggiorno



Zona Camino



Cucina



Cucina



Camera da letto



Camera da letto



Camera da letto



w.c.



terrazzo



ingresso tavernetta



Tavernetta



Studio



Giardino d'ingresso



Terrazzo d'ingresso



Area coperta giardino retrostante



Giardino retrostante

In generale la villetta versa in buone rifiniture e presenta buone condizioni di conservazione.

Diversamente nella tavernetta al piano interrato sono presenti localizzati problemi di umidità, i quali hanno provocato la comparsa di muffe in alcune zone delle pareti perimetrali, dovuti verosimilmente a risalita capillare da sottosuolo.

Le condizioni di manutenzione generali della villetta possono ritenersi buone.



I cespiti sono attualmente adibiti ad uso residenziale, compatibilmente anche con la natura catastale che è A/7.

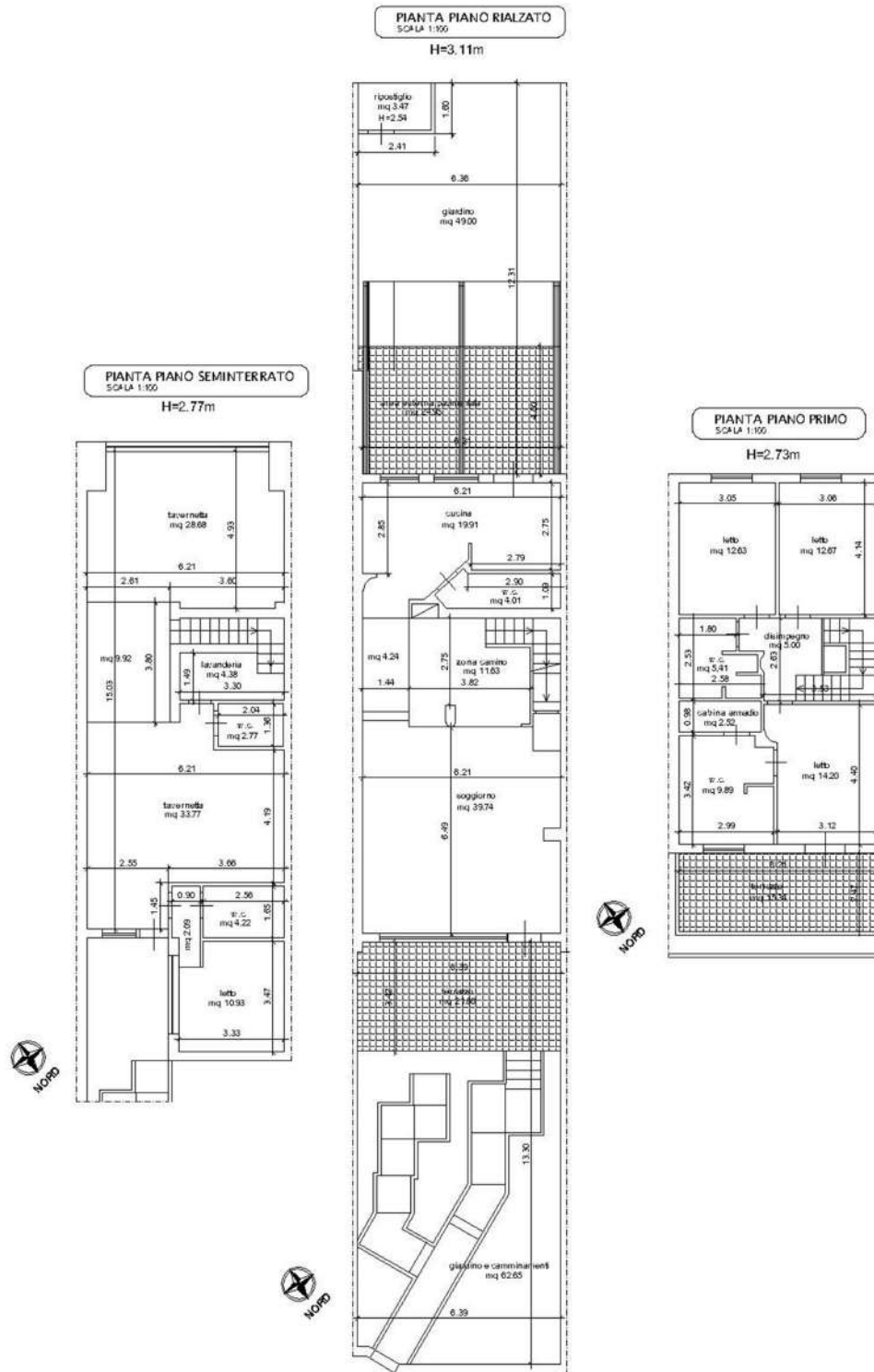
La disposizione interna dei vani è quella precedentemente descritta (vedi allegato planimetrico), mentre nel seguito sono riportati in tabella le destinazioni di uso di detti vani, la superficie netta, nonché l'altezza utile degli stessi.

Tabella superfici

Piano di riferimento	Locale	Superficie (mq)*	Altezza utile (m)
Villetta			
<i>Terra</i>	Soggiorno	39,74	H=3,11
<i>Terra</i>	Zona Camino	11,63	H=3,11
<i>Terra</i>	Disimpegno	4,24	H=3,11
<i>Terra</i>	Cucina	19,91	H=3,11
<i>Terra</i>	Letto	4,01	H=3,11
<i>Primo</i>	Letto	14,20	H=2,73
<i>Primo</i>	w.c.	9,89	H=2,73
<i>Primo</i>	Cabina armadio	2,52	H=2,73
<i>Primo</i>	Disimpegno	5,00	H=2,73
<i>Primo</i>	w.c.	12,67	H=2,73
<i>Primo</i>	Letto	12,63	H=2,73
<i>Primo</i>	Letto	12,67	H=2,73
TOTALE		149,11 Mq	
Accessori villetta			
<i>Terra</i>	Terrazzo	21,80	---
<i>Primo</i>	Terrazzo	15,34	---
TOTALE		37,14 Mq	
Accessori villetta			
<i>Interrato</i>	<i>Tavernetta</i>	28,68	H=2,77
<i>Interrato</i>	<i>Tavernetta</i>	9,92	H=2,77
<i>Interrato</i>	<i>Tavernetta</i>	33,77	H=2,77
<i>Interrato</i>	<i>Lavanderia</i>	4,38	H=2,77
<i>Interrato</i>	w.c.	2,77	H=2,77
<i>Interrato</i>	<i>Disimpegno</i>	2,09	H=2,77
<i>Interrato</i>	<i>Letto</i>	10,93	H=2,77
<i>Interrato</i>	w.c.	4,22	H=2,77
TOTALE		96,76 Mq	
Accessori villetta			
<i>Terra</i>	<i>Giardino e camminamenti</i>	62,65	
<i>Terra</i>	<i>Giardino</i>	49,00	
<i>Terra</i>	<i>Area esterna pavimentata</i>	24,95	
TOTALE		136,60	
Accessori villetta			
<i>Terra</i>	<i>Ripostiglio</i>	3,47	

* le superfici sono nette

Si riportano, per completezza di trattazione, i rilievi dello stato di fatto, elaborati dal sottoscritto, al fine di caratterizzare più compiutamente il lotto in oggetto.



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

Con riferimento alle caratteristiche interne dell'immobile, esso presenta negli ambienti principali del piano terra un elegante parquet e nelle altre stanze del piano primo una pavimentazione in gres porcellanato. Nel complesso la villetta presenta delle buone/ottime rifiniture e si presenta in buone condizioni di conservazione.

La predisposizione impiantistica, per quel che è stato possibile rilevare, comprende l'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, di riscaldamento centralizzato e condizionamento. Per l'impianto elettrico non è stata esibita 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*). È presente una caldaia murale alimentata a metano, posizionata sull'area pavimentata a ridosso della cucina. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con persiane esterne e grate antintrusione.

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 richiesto dalla normativa. I costi per dotare l'unità immobiliare di tale certificato si stimano intorno ai € 300,00 oltre ad iva e oneri come per legge.

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 proseguo;
- 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 all'Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), come di seguito indicato:

- villetta a schiera individuata al **foglio 23, p.lla 1389, sub 73 (ex sub 30)**, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 298 mq, rendita € 1.841,17;

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI il OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprieta' per 10000/10000.

In allegato si riportano le visure catastali aggiornate storiche effettuate e le relative planimetrie catastali. Dalle visure storiche sugli immobili, effettuate dal sottoscritto, 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 14/05/2007:**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), **foglio 23, p.lla 1389, sub 73**, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 298mq, rendita € 1.841,17;

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2008, protocollo n. NA0218756 in atti dal 07/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16792.1/2008);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. NA0366028 in atti dal 14/05/2007 C/6-A/7 (n.21323.1/2007);

Gli immobili derivano dalla soppressione dei seguenti subalterni:

- foglio 23 particella 1389 subalterno 30

- foglio 23 particella 1389 subalterno 39

Situazione degli intestatari:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI il OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprieta` per 10000/10000.
 - o VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. NA0366028 in atti dal 14/05/2007 Registrazione: C/6-A/7 (n. 21323.1/2007)

Di seguito si riporta la storia catastale del predetto subalterno 30 che ha generato gli attuali identificativi catastali del bene pignorato.

Foglio 23, Particella 1389, Sub. 30

Situazione dell'unità immobiliare:

- **Unità immobiliare soppressa dal 14/05/2007**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), **foglio 23, p.lla 1389, sub 30;**
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. NA0366028 in atti dal 14/05/2007 C/6-A/7 (n. 21323.1/2007);
- **Situazione dell'unità immobiliare dal 13/06/1987**
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), **foglio 23, p.lla 1389, sub 30**, cat. A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - COSTITUZIONE del 13/06/1987 in atti dal 16/06/1999 PF98/99 (n. Y/1478.1/1987).

Situazione degli intestatari:

- **Situazione degli intestati dal 31/10/1989**
 - o **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI il OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprieta` per 10000/10000.
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1991 protocollo n. 152166 Voltura in atti dal 21/02/2003 Repertorio n.: 88531 Rogante: SICA SALVATORE Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: UR Sede: n: 6325 del 21/02/1991 (n. 23537.1/1991);
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1989 protocollo n. 230394 in atti dal 21/11/2000 Repertorio n.: 86269 Rogante: SICA Sede: NAPOLI Registrazione: C/V (n. 1265.1/1990)

- **Situazione degli intestati dal 13/06/1987**
 - o **IMMOBILIARE CITTA GIARDINO s.r.l.**, con sede in NAPOLI 01371650639, Proprieta` per 1000/1000 fino al 31/10/1989;
 - COSTITUZIONE del 13/06/1987 in atti dal 16/06/1999 Registrazione: PF98/99 (n. Y/1478.1/1987)

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, si desume che i cespiti pignorati sono stati realizzati sul terreno riportato al CT del comune di Marano di Napoli al **Foglio 23 - Particella 1389**, di cui si allega visura storica. Da detta visura, si desume che la particella 1389 deriva dalla maggiore consistenza della **p.lla 110** presente all'impianto meccanografico ed intestata alla Immobiliare Città Giardino s.r.l.

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 relativa nota di trascrizione)</i>	<i>Atto di compravendita del 31.10.1989*</i>	<i>Dati catastali attuali</i>
Ubicazione (Via)	Via Del Mare, 55, interno 14	Via Del Mare, 55	Via Del Mare, 55
Località	Marano di Napoli	Marano di Napoli	Marano di Napoli
Partita	---	---	---
Foglio n°	23	23	23
Particella n°	1389	1389	1389
Sub n°	73	30 e 39	73
Categoria	A/7	in corso di costruzione	A/7
Classe	2	---	2
Consistenza	10,5 vani	---	15,5 vani
Rendita (in euro)	€ 1.247,24	---	€ 1.841,17

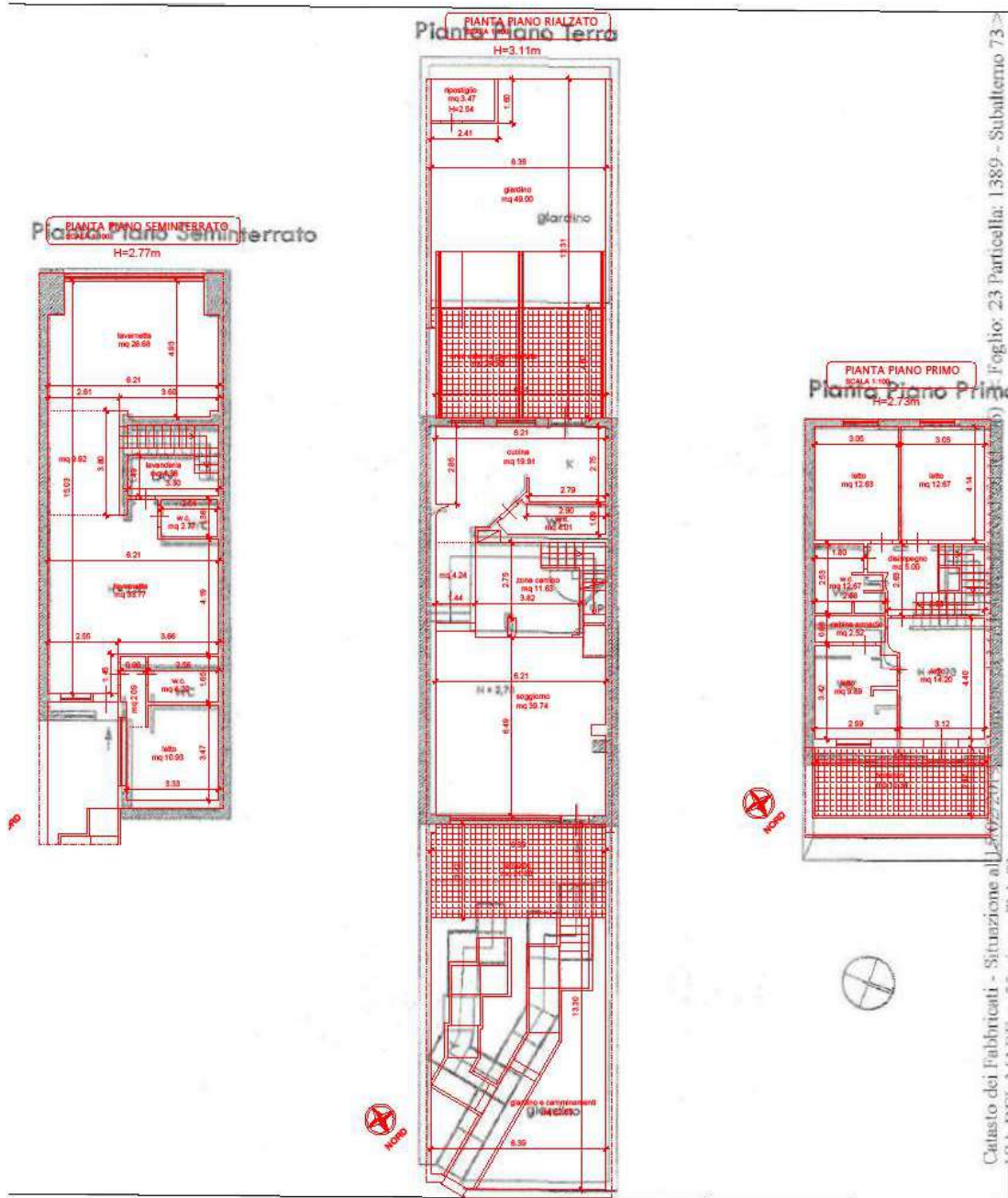
* *ATTO di COMPRAVENDITA del 31.10.1989 (trascritto il 16.11.1989 ai nn. 33482/25111), con successiva rettifica del 19.02.1991 (trascritta il 21.03.1991 ai nn. 11795/9518).*

Dall'esame della tabella precedente si evince che non ci sono incongruenze tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli attuali, ma che entrambi non corrispondono a quelli del titolo di acquisto in capo ai debitori esecutati, in quanto è intervenuta, antecedentemente al pignoramento, una variazione catastale, come dettagliato nel corpo del presente quesito.

Con riferimento alla conformità della situazione reale dei luoghi rilevata nel corso del sopralluogo (tratto rosso) e la situazione riportata nella planimetria catastale (tratto nero), si evidenzia che lo stato di fatto è sostanzialmente conforme alle planimetrie in atti salvo la tettoia ed

il ripostiglio presenti nel giardino lato SO per i quali si rimanda a quanto riportato nel successivo quesito n. 6, in ordine alla conformità urbanistica degli stessi.

Per completezza, si riportano nel seguito le planimetrie di sovrapposizione elaborate dal sottoscritto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali, da cui si deduce la conformità testè richiamata.



A questo punto corre l'obbligo di evidenziare che, come già rappresentato nell'ambito del quesito n.1, **la mappa catastale dell'intero complesso immobiliare entro cui ricade la villetta risulta errata.** Infatti, dalla consultazione di detta mappa (vedi quesito n.1), si evince che l'area di sedime del complesso immobiliare denominato "Parco Le Ginestre" è catastalmente suddivisa nelle particelle 1389, 1464 e 1465 (n.3 stecche di villette a schiera), 1461 (aree comuni come viabilità ed aree di manovra, non definite comunque in mappa) ed altre particelle relative ad alcuni manufatti di uso comune (gabbiotto portiere, ecc.).

Orbene, dall'elenco immobili delle p.lle 1389, 1464 e 1465 (vedi allegati), si evince che la quasi totalità delle villette a schiera (da subb 1 a 102, compresi alcuni subalterni soppressi) è riportata catastalmente nella p.lla 1389, laddove la p.lla 1464 non contiene alcun sub e la p.lla 1465 ne contiene solo 4 (subb. 1 a 4). Ovviamente tale distribuzione non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto la totalità delle villette risulta omogeneamente distribuita all'interno delle aree di sedime graficamente facenti parte delle tre particelle catastali suddette.

Dalla sovrapposizione grafica di cui sopra, si evince come la villetta pignorata, sebbene identificata catastalmente come p.lla 1389, ricada graficamente nella p.lla 1465.

Pertanto, atteso anche che la campitura di dette particelle nell'ambito della mappa risulta diversa rispetto a quella solitamente riportata nelle mappe catastali, si ritiene verosimile che già all'atto del frazionamento della particella catastale originaria (p.lla 110 di circa 2 ettari), si sia generato l'errore di rappresentazione grafica della mappa catastale ad oggi esistente, laddove quasi tutte le unità immobiliari del parco sono state erroneamente inserite nella particella 1389.

Detto ciò, si ritiene che la eventuale variazione catastale debba essere verosimilmente operata direttamente dall'Agenzia delle Entrate, su specifica richiesta/segnalazione di parte, con la successiva eventuale attribuzione di nuovi numeri di particelle e subalterni catastali a seguito del frazionamento e/o rettifica/allineamento identificativo delle particelle.

Relativamente al cespite pignorato, si rappresenta che esso, a parere dell'esperto, **può comunque ritenersi univocamente identificabile dal punto di vista catastale,** in quanto, sebbene sia presente una errata rappresentazione grafica della localizzazione del bene nella mappa catastale (mancata corrispondenza grafica della particella catastale di appartenenza) ed il predetto immobile ricada graficamente nella p.lla 1465, non esiste un altro subalterno 73 (ex subb 30 e 39) nè nella p.lla 1464 **ne nella 1465;** inoltre, la planimetria catastale della villetta staggita (p.lla 1389, sub 73) presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate risulta rispondente allo stato dei luoghi.

Tutto ciò si rimette comunque alle valutazioni di merito di codesto spettabile magistrato, in ordine alla vendibilità dell'immobile pignorato.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

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

LOTTO UNICO: –Piena proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi sui piani seminterrato, rialzato e primo, con due porzioni di giardino esterno pertinenziali, ubicata nel comune di Marano di Napoli, via Del Mare, 55, condominio “Parco le Ginestre”, interno 34. La villetta è composta, al piano rialzato: da soggiorno, disimpegno, zona camino, cucina e w.c., per una superficie utile di circa 80 mq, oltre a un terrazzo di circa 21 mq e due giardini contrapposti, uno lungo il lato nord e l'altro lungo il lato sud aventi una superficie complessiva di circa 112 mq; lungo il lato sud è presente un'area esterna pavimentata e coperta di circa 25 mq e un ripostiglio di circa 3,5 mq; al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 w.c. e disimpegno per una superficie utile di circa 62 mq e un terrazzo di circa 15 mq; il piano seminterrato è composto da un'ampia tavernetta, lavanderia, n. due servizi igienici, un piccolo disimpegno e una stanza da letto, per una superficie di circa 97 mq; confina con viale condominiale, p.lla 1461 a nord, con altra unità immobiliare interno 33 ad ovest, con altra unità immobiliare interno 35 ad est e con viale condominiale, p.lla 1461 a sud; è riportato nel **CF** del comune di **Marano di Napoli**, al **foglio 23**, **p.lla 1389**, **sub 73**, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 298mq, rendita € 1.841,17. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 2058 del 05.01.1981, con successiva DIA per lavori di manutenzione straordinaria presentata in data 20.03.2007 (prot. 7717 del 28.03.2007, pratica n. 161), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi salvo che per il ripostiglio e la tettoia lato SO che si ritengono non sanabili né condonabili; non risulta presente alcun ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 376.000,00

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.l.la o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

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 2 (ex Conservatoria dei RR.II.), con l'indicazione di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti. Si precisa che il primo atto di provenienza è un atto *inter vivos* a carattere traslativo.

I. ATTO di COMPRAVENDITA (trascritto il 16.11.1989 ai nn. 33482/25111)

Con atto per notaio SICA Salvatore del 31.10.1989 il sig. **OMISSIS OMISSIS**, nato a Napoli il OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni, acquista l'immobile pignorato (allora identificato al CF foglio 23, p.lle 1389/30 e 1389/39) dalla società "**Immobiliare Città Giardino s.r.l.**", con sede in Marano di Napoli. E' presente anche un successivo atto, di rettifica dei dati catastali, per notaio Sica del 19.02.1991 (trascritto il 21.03.1991 ai nn. 11795/9518).

Situazione dell'unità immobiliare:

- Situazione dell'unità immobiliare dal 14/05/2007:
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 23, p.la 1389, sub 73, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 298mq, rendita € 1.841,17;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2008, protocollo n. NA0218756 in atti dal 07/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16792.1/2008);
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. NA0366028 in atti dal 14/05/2007 C/6-A/7 (n.21323.1/2007);

Gli immobili derivano dalla soppressione dei seguenti subalterni:

- foglio 23 particella 1389 subalterno 30
- foglio 23 particella 1389 subalterno 30
- foglio 23 particella 1389 subalterno 39

Situazione degli intestatari:

- OMISSIS OMISSIS, nato a NAPOLI il OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprietà per 10000/10000.
 - o VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. NA0366028 in atti dal 14/05/2007 Registrazione: C/6-A/7 (n. 21323.1/2007)

Di seguito si riporta la storia catastale dei predetti subalterni 30 e 39 che hanno generato gli attuali identificativi catastali del bene pignorato.
Foglio 23, Particella 1389, Sub. 30

Situazione dell'unità immobiliare:

- Unità immobiliare soppressa dal 14/05/2007
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 23, p.la 1389, sub 30;
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/05/2007 protocollo n. NA0366028 in atti dal 14/05/2007 C/6-A/7 (n. 21323.1/2007);
- Situazione dell'unità immobiliare dal 13/06/1987
 - o Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), foglio 23, p.la 1389, sub 30, cat. A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita euro 614,58;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - COSTITUZIONE del 13/06/1987 in atti dal 16/06/1999 PF98/99 (n. Y/1478.1/1987).

Situazione degli intestatari:

- Situazione degli intestati dal 31/10/1989
 - o OMISSIS OMISSIS, nato a NAPOLI il OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprietà per 10000/10000.
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/1991 protocollo n. 152166 Voltura in atti dal 21/02/2003 Repertorio n.: 88531 Rogante: SICA SALVATORE Sede: MARANO DI NAPOLI Registrazione: UR Sede: n: 6325 del 21/02/1991 (n. 23537.1/1991);
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1989 protocollo n. 230394 in atti dal 21/11/2000 Repertorio n.: 86269 Rogante: SICA Sede: NAPOLI Registrazione: C/V (n. 1265.1/1990)
- Situazione degli intestati dal 13/06/1987
 - o IMMOBILIARE CITTA GIARDINO s.r.l., con sede in NAPOLI 01371650639, Proprietà per 1000/1000, fino al 31/10/1989;
 - COSTITUZIONE del 13/06/1987 in atti dal 16/06/1999 Registrazione: PF98/99 (n. Y/1478.1/1987)

In merito al regime patrimoniale dei coniugi, si evidenzia che lo scrivente ha reperito l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Napoli), da cui si desume che i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 18.04.1974; pertanto, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi, non essendoci nessuna annotazione in merito, risulta essere quello della comunione legale dei beni. A margine di tale atto risulta annotato, in data 25.08.2009, l'atto del 25.03.2009 a rogito del notaio Dott.ssa Elda Romano nel quale i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del c.c.

Tale evenienza è stata puntualmente segnalata dal notaio nella certificazione notarile e dal sottoscritto nel modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione di codesto G.E. Al proposito si segnala che il mutuo ipotecario è stato stipulato in data 12.07.2007 e iscritto in data 14.07.2007, ovvero in data antecedente al fondo patrimoniale che è stato costituito in data 25.03.2009. Si rimanda pertanto a codesto spettabile G.E. per le determinazioni che riterrà opportuno adottare nel merito della questione.

Non esiste alcuna riserva di usufrutto.

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'**Pesistenza 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 obbligazioni già corrisposte e/ o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali 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**.

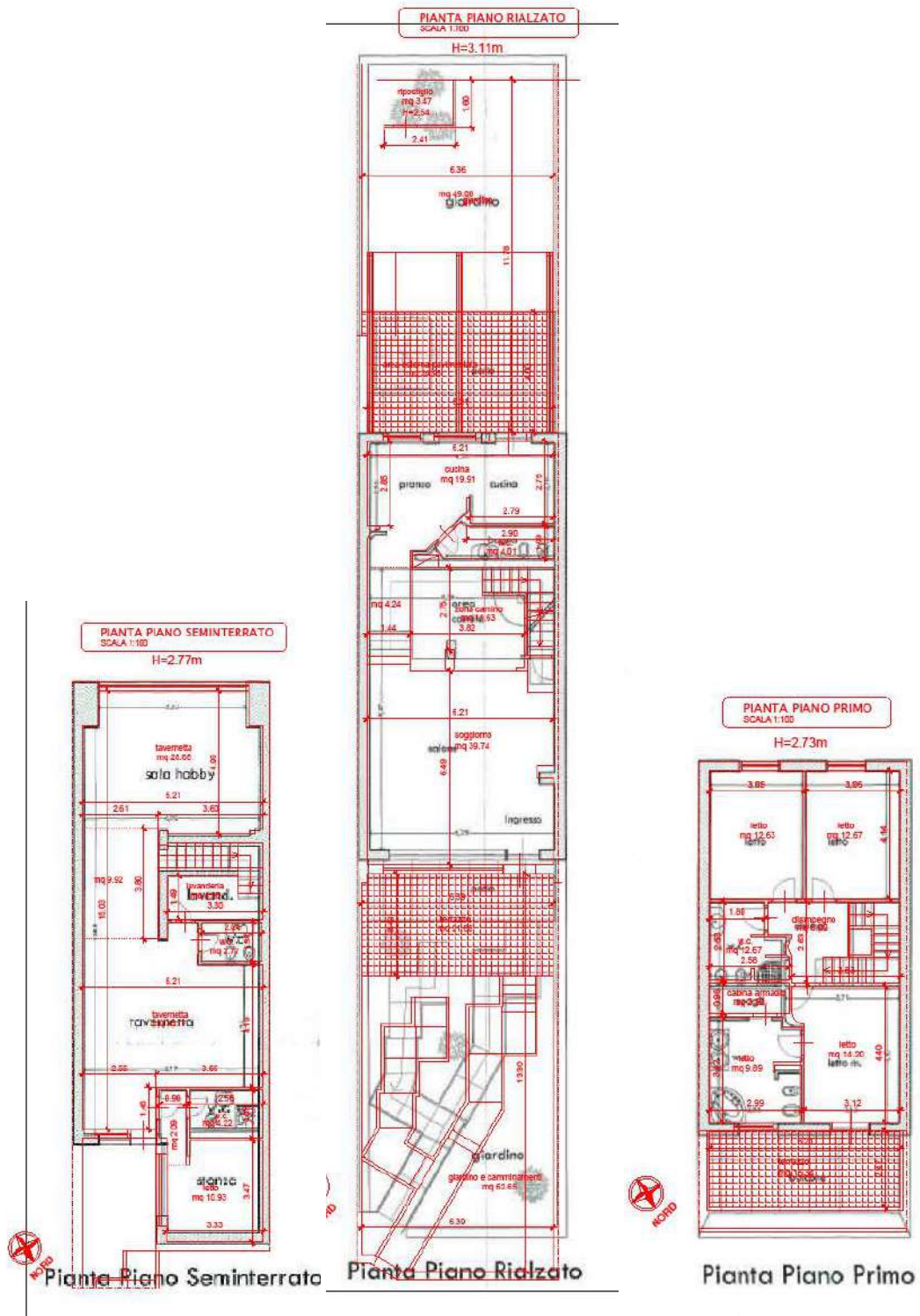
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Marano di Napoli (vedi allegati), è emerso che l'ultimo titolo edilizio rilasciato per la villetta pignorata è costituito da una DIA per lavori di manutenzione straordinaria presentata dal sig. OMISSIS OMISSIS in data 20.03.2007 (prot. 7717 del 28.03.2007, pratica n. 161); in forza di detta DIA sono stati autorizzati lavori di demolizione di tramezzi interni e realizzazione di nuovi tramezzi, sostituzione di pavimenti e rivestimenti, realizzazione di nuovi impianti (termico, idraulico ed elettrico), rifacimento dell'ingresso dal giardino e nuove piantumazioni.

Nell'ambito di detta DIA, si riporta che l'unità immobiliare in parola è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 2058 del 05.01.1981, rilasciata alla società Immobiliare Città Giardino s.r.l., con sede in Marano di Napoli. Il sottoscritto ha richiesto copia di detta concessione edilizia, ma l'UTC ha certificato (vedi allegato) che la documentazione relativa a detto titolo risulta smarrita e che ne è stato denunciato lo smarrimento con nota prot. 733, del 18.10.2002.

Il sottoscritto ha reperito presso l'UTC la documentazione tecnica relativa a detta DIA (vedi allegati) ultimo titolo abilitativo ed ha proceduto al confronto tra i grafici relativi a detto titolo autorizzativo con i rilievi dello stato dei luoghi effettuato (vedi planimetrie di sovrapposizione sotto riportate). Da detto confronto, si evince che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente rispondente a quanto assentito mediante la DIA del 28.03.2007, salvo che per un piccolo ripostiglio in alluminio presente nella zona SO del giardino al piano terra e la tettoia in legno presente nello stesso sito, in adiacenza della villetta (zona cucina). Tale tettoia risulta aperta su tre lati, munita di una struttura portante metallica che sostiene anche una tenda retraibile, direttamente collegata alla parte in legno.

Dalle informazioni assunte presso l'UTC, si ritiene che sia il ripostiglio/deposito che la struttura fissa della tettoia debbano essere smontati per riportare lo stato dei luoghi a quanto assentito con la DIA n. 161/2007, con costi presunti stimabili in circa **1000 euro**, non ritenendo il sottoscritto detti manufatti suscettibili né di sanatoria né di condono.



Secondo quanto riportato nell'allegata attestazione urbanistica, l'area di sedime del complesso immobiliare entro cui è ricompreso il cespite ricade in "zona B21 (zona omogenea del Piano di Lottizzazione Vigente) sottozona C/3 – (espansione residenziale) del vigente PRG ed è sottoposta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

L'UTC ha inoltre certificato che l'area non ricade su suolo demaniale e non è gravata da censo, livello od uso civico.

L'UTC, sebbene richiesti, non ha fornito gli eventuali certificati di agibilità/abitabilità del cespite pignorato, ma è presente una comunicazione di ultimazione lavori con dichiarazione di collaudo, prot. n. 1881 del 23.05.2007, relativa alla DIA, prot. n. 07717, del 28.03.2007, sottoscritta dall'esecutato e dal tecnico incaricato.

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.).

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode avv. Sabatino Madonna, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dai coniugi esecutati, come dichiarato anche nell'ambito del verbale del custode giudiziario.

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) Difficoltà 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) Difficoltà 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, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (già Conservatoria dei RR.II.), da cui è emerso che sono presenti alcune formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati. In particolare, tali formalità sono le seguenti:

I. ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/1991 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 29743
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

*Trattasi di un'ipoteca derivante da mutuo acceso dai coniugi eseguiti con la City Bank Italia s.p.a. per un importo pari a £ 202.000.000 e gravante sui cespiti pignorati. L'iscrizione non riporta alcuna annotazione (eventuale cancellazione), né viene menzionata dal notaio nella certificazione notarile; **tanto si rappresenta a codesto magistrato per le determinazioni del caso**, tenendo*

presente che, nell'ambito delle visure ipocatastali effettuate dal sottoscritto, non è presente alcuna nota di rinnovazione di detta ipoteca, essendo, nel 2011, decorso il lasso temporale di venti anni dalla suddetta iscrizione ipotecaria.

II. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2002 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 16287

Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 61734 del 22/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

III. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2002 - Registro Particolare 2674 Registro Generale 16288

Pubblico ufficiale TIRONE ANGELO Repertorio 61735 del 22/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Trattasi di due ipoteche iscritte a favore di Intesabci S.p.A. e gravanti sui cespiti pignorati per la concessione di altrettanti finanziamenti, per le quali codesto GE ha emesso decreto di integrazione della documentazione in data 06.02.2019, onerando il CP di notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore iscritto entro 60 gg.

In data 14.03.2019, come da decreto del G.E., è stato depositato dall'avv. Tuccillo, della Italfondario S.P.A., l' avviso ai creditori iscritti (ex art. 498 c.c.) ovvero a: Equitalia Sud SPA (già Equitalia Polis SPA) e Intesa San Paolo SPA (già Banca Intesa BCI).

IV. ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2004 - Registro Particolare 10515 Registro Generale 50521

Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 112944/71 del 22/10/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6201 del 18/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

V. ISCRIZIONE CONTRO del 14/07/2007 - Registro Particolare 17509 Registro Generale 51351
Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Repertorio 83915/5526 del 12/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Tale iscrizione ipotecaria costituisce il titolo esecutivo della presente p.e. per la Italfondario s.p.a.

VI. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/03/2009 - Registro Particolare 10413 Registro Generale 16279
Pubblico ufficiale ROMANO ELDA Repertorio 87931/7988 del 25/03/2009
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)

Come già segnalato nell'ambito della presente relazione, nonché del modulo di controllo della documentazione posto all'attenzione di codesto magistrato, è presente un fondo patrimoniale gravate sui cespiti pignorati costituito nel 2009. Detto fondo risulta costituito in data successiva all'accensione del mutuo che costituisce il titolo esecutivo dell'attuale creditore procedente. Tanto si segnala a codesto GE per le determinazioni che riterrà opportuno adottare nel merito.

VII. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2010 - Registro Particolare 10396 Registro Generale 53614
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 117018/71 del 06/12/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
MODIFICATO dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)
SOGGETTO DEBITORE

Equitalia Polis s.p.a. ha spiegato intervento nella presente p.e. in danno di entrambi gli esecutati, in forza della suddetta ipoteca.

VIII. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 31574 Registro Generale 40908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8835/2016 del 27/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)

La trascrizione di cui sopra ha generato la presente p.e.

Non sono presenti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, atti impositivi di servitù, né alcun regolamento di condominio trascritto, atteso che l'amministratore ha fornito detto documento che risulta solo registrato verosimilmente presso l'ufficio del registro (per quanto possibile desumere dal documento cartaceo scansionato).

Non è stata rilevata la presenza di sequestri penali gravanti sui beni pignorati.

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

ONERI CHE RESTERANNO A CARICO E SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dal sottoscritto (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 difformità urbanistiche, aventi un costo complessivo di regolarizzazione pari a circa 1000,00 euro (che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile, come specificato nel seguito).

Inoltre, sempre a cura e spese della procedura, secondo quanto riportato nella sezione B del presente quesito, dovranno essere regolarizzate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti pignorati:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 31574 Registro Generale 40908**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 8835/2016 del 27/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MARANO DI NAPOLI(NA)

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 Marano di Napoli è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato non rientra tra i suoli demaniali (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

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.

Il sottoscritto, in risposta al presente quesito, ha effettuato delle opportune ricerche presso il comune di Marano di Napoli e presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania.

Dalle ricerche effettuate è emerso che l'area su cui insiste il fabbricato **non è gravata da censo, livello o uso civico.**

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

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

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

Dalle informazioni assunte *in loco*, è emerso che risulta costituito il “*Condominio Parco le Ginestre*”, il cui amministratore è il Dott. BUONANNO Elio. Il sottoscritto ha provveduto a contattare il suddetto amministratore per reperire le informazioni richieste nell'ambito del presente quesito ed è emerso che:

1. le spese condominiali annuali relative all'interno 34 del sig. OMISSIS OMISSIS ammontano ad euro 1.210,28 salvo conguaglio (circa 100 € mensili);
2. alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie;
3. il sig. OMISSIS ha provveduto al pagamento delle quote condominiali fino al 30/4/2019 rilasciando assegno di € 335,00, tratto su CARIPARMA che è stato ricevuto s.b.f.;
4. l'amministrazione condominiale non ha e non è a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativamente al cespite pignorato.

L'amministratore ha fornito il regolamento condominiale (vedi allegato), risalente al 20.12.1994 e registrato a Napoli (verosimilmente all'ufficio del registro) in data 04.01.1995.

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.

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 10-06-2019 • 17:06:59

STIMA IMMOBILE ID 61 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI |< < 51° di 61/61 > >| ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="text-align: center; background-color: #f00; color: white; padding: 5px;">GENERALE</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">ID</td> <td style="width: 15%;">Riferimento</td> <td colspan="4" style="text-align: center; font-weight: bold;">Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>1</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>Creazione</td> <td>Modifica</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>8-06-2019</td> <td>10-06-2019</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Perizia</td> <td colspan="2">Riferimento</td> <td>Data redazione perizia</td> <td>Data di stima</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>giugno 2019</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Proprietà</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Destinazione</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Residenziale</td> <td>Foglio</td> <td>Particella</td> <td>Subalterno</td> <td>Categoria</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>23</td> <td>1389</td> <td>73</td> <td>A/7</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>Valore di mercato della proprietà EUR</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">419.472</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 5px;"> <p>UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <tr> <td colspan="2">Tipo immobile</td> <td colspan="2">Legame con indirizzo</td> </tr> <tr> <td>Villino</td> <td>in</td> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Escludi</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Indirizzo</td> </tr> <tr> <td colspan="4">via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34</td> </tr> <tr> <td>Cap</td> <td colspan="3">Comune</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Marano di Napoli</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Provincia</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Napoli <input type="checkbox"/> Escludi</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Regione</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Campania <input type="checkbox"/> Escludi</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Nazione</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td>Scala</td> <td>Piano</td> <td colspan="2">Interno</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zona di riferimento</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> </tr> </table> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Latitudine</td> <td>Longitudine</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">RICAVA COORDINATE</td> <td style="text-align: center;">TROVA COORDINATE</td> </tr> </table> </div>	ID	Riferimento	Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania				61	1					Creazione	Modifica					8-06-2019	10-06-2019					Perizia		Riferimento		Data redazione perizia	Data di stima						giugno 2019	Proprietà						Destinazione						Residenziale		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria			23	1389	73	A/7						Valore di mercato della proprietà EUR						419.472	Tipo immobile		Legame con indirizzo		Villino	in	<input type="checkbox"/> Escludi		Indirizzo				via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34				Cap	Comune				Marano di Napoli			Provincia				Napoli <input type="checkbox"/> Escludi				Regione				Campania <input type="checkbox"/> Escludi				Nazione								Scala	Piano	Interno						Zona di riferimento								Latitudine	Longitudine	RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE
ID	Riferimento	Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania																																																																																																																																											
61	1																																																																																																																																												
Creazione	Modifica																																																																																																																																												
8-06-2019	10-06-2019																																																																																																																																												
Perizia		Riferimento		Data redazione perizia	Data di stima																																																																																																																																								
					giugno 2019																																																																																																																																								
Proprietà																																																																																																																																													
Destinazione																																																																																																																																													
Residenziale		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria																																																																																																																																								
		23	1389	73	A/7																																																																																																																																								
					Valore di mercato della proprietà EUR																																																																																																																																								
					419.472																																																																																																																																								
Tipo immobile		Legame con indirizzo																																																																																																																																											
Villino	in	<input type="checkbox"/> Escludi																																																																																																																																											
Indirizzo																																																																																																																																													
via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34																																																																																																																																													
Cap	Comune																																																																																																																																												
	Marano di Napoli																																																																																																																																												
Provincia																																																																																																																																													
Napoli <input type="checkbox"/> Escludi																																																																																																																																													
Regione																																																																																																																																													
Campania <input type="checkbox"/> Escludi																																																																																																																																													
Nazione																																																																																																																																													
Scala	Piano	Interno																																																																																																																																											
Zona di riferimento																																																																																																																																													
Latitudine	Longitudine																																																																																																																																												
RICAVA COORDINATE	TROVA COORDINATE																																																																																																																																												

75 Usa <

ACTASTIME Gratis 6.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 10-06-2019 - 17:06:59

STIMA IMMOBILE ID 61 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI < < 61* di 61/61 > > MENU

NUOVA STIMA IMMOBILE DUPLICA STIMA IMMOBILE ELIMINA STIMA IMMOBILE LISTA STIME IMMOBILI RICERCA RAPIDA STAMPA STIMA IMMOBILE CENTRO STAMPA CONSULTAZIONE RENDITE CALCOLO VALORE CATASTALE STAMPA DATI CATASTALI	ID Riferimento 61 1 Creazione Modifica 8-06-2019 10-06-2019	Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania
	Perizia Riferimento + <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Data redazione perizia Data di stima <input type="text"/> <input type="text"/> giugno 2019
	Proprietà <input type="text"/>	Valore di mercato della proprietà EUR 419.472
	Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria Residenziale 23 1389 73 A/7	
	UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE	
	DATI IDENTIFICATIVI Tipo unità Provincia Comune amministrativo <input type="text"/> Napoli Marano di Napoli Sezione Foglio Particella Subalterno <input type="text"/> 23 1389 73	
	DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE Zona Censuaria Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita Catastale <input type="text"/> <input type="text"/> A/7 2 10,5 vani <input type="text"/> € 1.247,24	
	DATI DI CLASSAMENTO TERRENO Qualità Classe Superficie ha a ca Reddito Dominicale Reddito Agrario <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
	DATI Partita Tavolare Corpo Tavolare Porzione Materiale Comune Catastale Codice Comune <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Foglio Particella Denominatore Tipo particella 23 1389 <input type="text"/> <input type="text"/>	
	Intestatari <input type="text"/> Annotazioni <input type="text"/>	
	75 Usa <	

ACTASTIME Gratis 6.1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 10-06-2019 • 17:06:59

STIMA IMMOBILE ID 61 - Rif. 1 OMETTI TROVA TUTTI |< < 61° di 61/61 > >| ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID **61** Riferimento **1**
 DUPLICA STIMA IMMOBILE Creazione 8-06-2019 Modifica 10-06-2019
 ELIMINA STIMA IMMOBILE
 LISTA STIME IMMOBILI

Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania

Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima giugno 2019

Proprieta

Destinazione Residenziale Foglio 23 Particella 1389 Subalterno 73 Categoria A/7 Valore di mercato della proprieta EUR **419.472**

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 Uni 10750:2005

UNI 10750:2005 DPR 138/98 Personale Netta per locazione Terreni

Superficie mq	Descrizione
149,11	Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.
100,23	Garage, sottotetti, cantinole, depositi
	Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti
37,14	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.
	Balconi e terrazze scoperti.
	Giardini di appartamenti.
136,60	Giardini di ville e villini.
	Piscina interrata

Superficie ponderata calcolata secondo UNI 10750:2005 mq **235,91**

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO

Arrotondamento unità Superficie commerciale netta mq Superficie commerciale mq **236,00**

STAMPA SUPERFICIE

75 Usa

ACTASTIME Gratis 6.1.0 - ACTA Area Software - www.actaareasoftware.com 10-06-2019 - 17:06:59

STIMA IMMOBILE ID 61 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI
61° di 61/61
ME NU

NUOVA STIMA IMMOBILE ID **61** Riferimento **1**

Creazione 8-06-2019 Modifica 10-06-2019

DUPLOCA STIMA IMMOBILE

ELIMINA STIMA IMMOBILE

LISTA STIME IMMOBILI

RICERCA RAPIDA

STAMPA STIMA IMMOBILE

CENTRO STAMPA

STAMPA COEFFICIENTI

Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania

Perizia Riferimento _____ Data redazione perizia _____ Data di stima giugno 2019

Proprietà _____ Valore di mercato della proprietà EUR **419.472**

Destinazione **Residenziale** Foglio 23 Particella 1389 Subalterno 73 Categoria A/7

UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Piano con ascensore		
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95	
Esposizione	Su due lati: 1,00	
Affaccio	Su parco: 1,10	
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	
Balconi	Con terrazzo: 1,10	
Distribuzione	Normale: 1,00	
Luminosità	Normale: 1,00	
Vetustà	5 anni VET inserito	
Finitura	Superiore: 1,10	
Manutenzione: immobile	Buona: 1,05 + stabile Normale: 1,00	
Riscaldamento		
Efficienza energetica	Nella media: 1,00	
Locazione		
Stabile	Civile: 1,00	
Parcheggio	Normale: 1,00	
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	
Traffico	Normale: 1,00	
Zona	Nella media della zona: 1,00	
Produttività	1	
Altro		C

Coefficiente correttivo per stima di locazione **1,184948** Coefficiente correttivo **1,184948**

Prezzi marginali

PCA	x		
PSA	0,850	x	-53.100
ORI	0,950	x	-17.700
ESP	1,000	x	0
AFF	1,100	x	35.400
TAG	1,050	x	17.700
BAL	1,100	x	35.400
DIS	1,000	x	0
LUM	1,000	x	0
VET	1,000	x	0
FIN	1,100	x	35.400
MAN	1,050	x	17.700
RIS		x	
EFF	1,000	x	0
LOC		x	
STA	1,000	x	0
PAR	1,000	x	0
TRAS	1,000	x	0
TRAF	1,000	x	0
ZON	1,000	x	0
PROD	1,000	x	0
ALT		=	

STAMPA COEFFICIENTI

ACTASTIME Gratis 6 1.0 • ACTA Area Software • www.actaareasoftware.com 10-06-2019 • 17:06:59

STIMA IMMOBILE ID 61 - Rif. 1

OMETTI TROVA TUTTI
61° di 61/61
ME NU

<p>NUOVA STIMA IMMOBILE</p> <p>DUPLICA STIMA IMMOBILE</p> <p>ELIMINA STIMA IMMOBILE</p> <p>LISTA STIME IMMOBILI</p> <p>RICERCA RAPIDA</p> <p>STAMPA STIMA IMMOBILE</p> <p>CENTRO STAMPA</p> <p style="background-color: #f00; color: white; text-align: center; padding: 5px;">GENERALE</p>	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <p>ID Riferimento</p> <p style="background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">61</p> <p style="background-color: #f00; color: white; padding: 2px;">1</p> <p>Creazione Modifica</p> <p>8-06-2019 10-06-2019</p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center;">Villino in via Del Mare, 55, parco Le Ginestre, interno 34 - Marano di Napoli - Napoli - Campania</p> <p>Perizia Riferimento Data redazione perizia Data di stima</p> <p>giugno 2019</p> <p>Proprietà</p> <p>Destinazione Foglio Particella Subalterno Categoria</p> <p>Residenziale 23 1389 73 A/7</p> <p style="text-align: right;">Valore di mercato della proprietà EUR 419.472</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small; margin-top: 5px;"> UBICAZIONE CATASTO PLANIMETRIA CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI STIMA RELAZIONE ALLEGATI IMPAGINAZIONE </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">STIMA PER COMPARAZIONE</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> Valore zona per mq EUR 1.500,00 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> Coefficiente correttivo 1,184948 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> Valore per mq EUR 1.777,42 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">x</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> Superficie commerciale mq 236,00 </td> <td style="width: 5%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> Valore di comparazione EUR 419.472 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Ricavato dal valore della zona per mq o dal valore medio degli immobili comparati.</td> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di zona o degli immobili comparati.</td> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando.</td> <td colspan="2" style="font-size: x-small;">Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: Uni 10750.2005</td> <td style="font-size: x-small;">Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità.</td> </tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Valore zona per mq EUR</p> <p>1.500,00</p> <p>Valore medio immobili comparati per mq -</p> <p>Prezzo marginale per mq EUR</p> <p>277,42</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>STAMPA STIMA COMPARAZIONE</p> </div>	Valore zona per mq EUR 1.500,00	x	Coefficiente correttivo 1,184948	=	Valore per mq EUR 1.777,42	x	Superficie commerciale mq 236,00	=	Valore di comparazione EUR 419.472	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 1.500,00	x	Coefficiente correttivo 1,184948	=	Valore per mq EUR 1.777,42	x	Superficie commerciale mq 236,00	=	Valore di comparazione EUR 419.472											
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.											

75 Usa

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 2018 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: MARANO DI NAPOLI

Fascia/zona:

Periferica/VIA DEL MARE (PARTE ALTA), CASTELLO SCILLA, VIA MARANO
 -PIANURA (LATO MARANO)

Codice zona: D6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	630	950	L	2,1	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1800	L	3,5	5,3	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 €1.500, 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 € 419.472,00, approssimabili a:

€ 419.000,00

Adeguamenti e correzioni della 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, irregolarità urbanistiche, i cui costi di regolarizzazione ammontano a circa euro 1.000,00.

Non sono presenti spese condominiali insolute.

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 376.000,00**, come specificato nella tabella seguente:

VALORE di MERCATO (actastime)	DECURTAZIONI	STIMA DECURTATA	RIDUZIONE del 10%	PREZZO a BASE d'ASTA
419.000,00 €	1.000,00 €	418.000,00 €	41.800,00 €	376.200,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA euro 376.000,00

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non si ricade nel caso di quota indivisa, in quanto il pignoramento colpisce la piena proprietà del cespite in capo agli esegutati, in regime di comunione dei beni.

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 esegutato 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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

In merito al regime patrimoniale, si evidenzia che lo scrivente ha reperito l'estratto per riassunto del certificato di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dal comune di celebrazione del matrimonio (Napoli), da cui si desume che i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno contratto matrimonio in data 18.04.1974. Pertanto, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi, non essendoci nessuna annotazione in merito, risulta essere quello della comunione legale dei beni. A margine di tale atto risulta annotato in data 25.08.2009 l'atto del 25.03.2009 a rogito del notaio Dott.ssa Elda Romano con il quale i coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del C.C.

Relativamente alla residenza dei debitori, il sottoscritto ha richiesto e reperito i certificati di residenza storica presso il comune di Marano di Napoli che ha attestato che entrambi risiedono presso l'immobile pignorato dal 15.09.1992 ad oggi.

3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Alla presente relazione sono allegate n°14 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

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.

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da una villetta a schiera su due livelli fuori terra e uno interrato, sita nel condominio “*Parco Le Ginestre*”, in via Del Mare, 55, interno 34, nella zona sud del territorio del comune di Marano di Napoli.

Il parco è composto da 3 blocchi distinti di complessive 27 villette a schiera, due blocchi lungo il lato sud e l’altro blocco lungo il lato nord, con un viale principale lungo circa 140 m e un vialetto secondario lungo circa 100 m. La villetta in oggetto si trova nel blocco nord e risulta essere la penultima per chi percorre il vialetto secondario condominiale nella direzione est-ovest

La villetta si articola su due livelli fuori terra e un livello interrato e vi si accede tramite un portocino che affaccia sul terrazzo. Al piano rialzato si sviluppa la zona giorno, composta da soggiorno, disimpegno, zona camino, cucina e w.c. per una superficie utile di circa **80 mq**, oltre a un terrazzo di circa **21 mq** e due giardini contrapposti, uno lungo il lato nord e l’altro lungo il lato sud aventi una superficie complessiva di circa **112 mq**. Infine, lungo il lato sud è presente un’area esterna pavimentata e coperta di circa **25 mq** e un ripostiglio di circa **3,5 mq**. Dal piano terra, attraverso, una scala in legno di buona fattura, si accede al piano primo dove è localizzata la zona notte, composta da disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 w.c. e un disimpegno per una superficie utile di circa **62 mq**, oltre ad un terrazzo di circa **15 mq**. Il piano interrato è composto da un’ampia tavernetta-lavanderia, numero due servizi igienici, un piccolo disimpegno e una stanza da letto, per una superficie di circa **97 mq**.

Dalle ricerche effettuate all’Agenzia delle Entrate di Napoli (ex catasto), è emerso che i cespiti pignorati sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA), come di seguito indicato:

- villetta a schiera individuata al **foglio 23, p.lla 1389, sub 73**, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 298 mq, rendita € 1.841,17;

e risultano catastalmente intestati a:

- **OMISSIS OMISSIS**, nato a NAPOLI il OMISSIS, C.F. OMISSIS, Proprieta` per 10000/10000.

Si riporta nel seguito un prospetto sintetico dei beni pignorati

LOTTO UNICO: –Piena proprietà di **villetta a schiera** sviluppantesi sui piani seminterrato, rialzato e primo, con due porzioni di giardino esterno pertinenziali, ubicata nel comune di Marano di Napoli, via Del Mare, 55, condominio “*Parco le Ginestre*”, interno 34. La villetta è composta, al piano rialzato: da soggiorno, disimpegno, zona camino, cucina e w.c., per una superficie utile di

circa 80 mq, oltre a un terrazzo di circa 21 mq e due giardini contrapposti, uno lungo il lato nord e l'altro lungo il lato sud aventi una superficie complessiva di circa 112 mq; lungo il lato sud è presente un'area esterna pavimentata e coperta di circa 25 mq e un ripostiglio di circa 3,5 mq; al piano primo sono presenti un disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 w.c. e disimpegno per una superficie utile di circa 62 mq e un terrazzo di circa 15 mq; il piano seminterrato è composto da un'ampia tavernetta, lavanderia, n. due servizi igienici, un piccolo disimpegno e una stanza da letto, per una superficie di circa 97 mq; confina con viale condominiale, p.lla 1461 a nord, con altra unità immobiliare interno 33 ad ovest, con altra unità immobiliare interno 35 ad est e con viale condominiale, p.lla 1461 a sud; è riportato nel CF del comune di **Marano di Napoli**, al **foglio 23**, **p.lla 1389**, **sub 73**, categoria A/7, classe 2, consistenza 15,5 vani, superficie catastale totale 298mq, rendita € 1.841,17. Il descritto stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia n. 2058 del 05.01.1981, con successiva DIA per lavori di manutenzione straordinaria presentata in data 20.03.2007 (prot. 7717 del 28.03.2007, pratica n. 161), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi salvo che per il ripostiglio e la tettoia lato SO che si ritengono non sanabili né condonabili; non risulta presente alcun ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 376.000,00

Dal sopralluogo effettuato congiuntamente al custode avv. Sabatino Madonna, è emerso che i cespiti pignorati sono attualmente occupati dai coniugi eseguiti, come dichiarato anche nell'ambito del verbale del custode giudiziario.

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 planialtimetrici effettuati dall'esperto e mappe con sovrapposizione;

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

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

All. n°6: atti della Conservatoria dei registri immobiliari;

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

All. n°8: documentazione stato civile;

All. n°8bis: documentazione condominiale;

All. n°9: riepilogo spese sostenute;

All. n°10: richiesta liquidazione;

All. n°11: ricevute delle comunicazioni per l'invio della presente relazione alle parti;

L'esperto stimatore



Baldassarre Agostino