

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. ssa MARIA LUDOVICA RUSSO

PROCEDURA ESECUTIVA
CONTRO

PROMOSSA DA

R.G. 1930/92

cui sono riunite le procedure
R.G. 2070/92

R.G. 1249/97

R.G. 706/2008

R.G. 186/2009

R.G. 619/2011

OLTRE INTERVENTI

PERIZIA IMMOBILIARE

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 14 settembre 2019

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV CIVILE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI G.E. Dr. ssa MARIA LUDOVICA RUSSO

PROCEDURA ESECUTIVA CONTRO

PROMOSSA DA

R.G. 1930/92

cui sono riunite le procedure

R.G. 2070/92

R.G. 1249/97

R.G. 706/2008

R.G. 186/2009

R.G. 619/2011

OLTRE INTERVENTI

PERIZIA IMMOBILIARE

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo nel procedimento indicato in epigrafe, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 8941, rassegna la presente:

PERIZIA IMMOBILIARE

Il giudice dell'esecuzione incaricava l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

PREMESSA

Oggetto della perizia immobiliare è l'immobile sito in Napoli alla via Manzoni n.71, posto al secondo piano della scala B - int. 9, censito nel NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI - foglio 40 - particella 44 - sub 10, oggetto dell'originaria procedura esecutiva RG

1930/92, a seguito di verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** ai nn. 17503/24995 **a favore di *****contro ******* per la quota di 1/3 della proprietà (e per la quale manca la rinnovazione del pignoramento) cui **venivano successivamente riunite le seguenti ulteriori procedure:**

PROCEDURA ESECUTIVA RG 1249/97

Nascente da pignoramento del ***** a favore della *****contro *****per la quota di 1/3 della proprietà, per la quale non si è rinvenuta copia della relativa nota di trascrizione del pignoramento.

PROCEDURA ESECUTIVA RG 2070/92

Nascente da pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** ai nn. 19311/27575 **a favore di *****contro *******per la quota di 1/12 della proprietà, la quale è stata ESTINTA e CANCELLATA in data 24 dicembre 2009 ed è stata **rigettata istanza di vendita** limitatamente all'immobile alla Sez. CHI, fol. 40, p.la 44, sub.10.

PROCEDURA ESECUTIVA RG 706/08

Nascente da pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** ai nn. 22399/34635 **a favore di *****. contro *******per la quota di 1/3 della proprietà per la quale è stata rigettata istanza di vendita.

PROCEDURA ESECUTIVA RG 186/09

Nascente da pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il***** ai nn. 12828/17159 **a favore di *****contro *******per la quota di 1/3 della proprietà, procedura a tutt'oggi in essere.

PROCEDURA ESECUTIVA RG 619/11

Nascente da pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il *****ai nn. 13340/19192 **a favore di *****contro *******per la quota di 2/3 della proprietà, procedura a tutt'oggi in essere.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante l'analisi della certificazione notarile redatta in data 21.11.2011 a firma del Notaio***** , nella quale

si da atto della provenienza al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e fino al 18.7.2011, e si certificano le formalità pregiudizievoli dal 23.5.1957 al 18.7.2011, con la precisazione che le visure sono state effettuate su tutti i nominativi.

- ❖ Agli atti del fascicolo si è rinvenuto estratto di matrimonio, dal quale si evince che l'esecutato ***** è stato coniugato in regime di separazione dei beni e che con Sentenza del Tribunale di Napoli*****, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
- ❖ Per quanto agli atti si siano rinvenute le visure catastali relative all'immobile, l'Esperto, vista l'epoca della documentazione rinvenuta, ha provveduto ad acquisire visura catastale storica, planimetria catastale e mappa terreni (cfr. Allegato 2 - da doc. 1 a doc. 4).

Lo scrivente ha riscontrato quanto riportato nella certificazione allegata, e ha provveduto ad effettuare le dovute indagini presso gli uffici dei registri immobiliari (cfr. Allegato 2 - doc.4).

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo - allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

Diritti reali pignorati

PROCEDURA RG 186/09

Nella procedura RG 186/09 il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto il *****ai nn. 17159/12828 è la **quota di 1/3 del diritto di proprietà** in capo all'esecutato *****.

PROCEDURA RG 619/11

Nella procedura RG 619/11 il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento trascritto il *****ai nn. 19192/13340 è la **quota di 2/3 del diritto di proprietà** in capo a***** , per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà.

Riguardo alla titolarità in capo all'esecutato, si dettaglierà dei titoli di provenienza alla risposta al quesito 5. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire copia degli atti di provenienza (cfr. Allegato 5).

Beni pignorati

Il bene pignorato di cui alla presente procedura è il seguente:

- √ appartamento in Napoli alla via Manzoni n.71, al secondo piano della scala B - int. 9 composto da ingresso, soggiorno, corridoio, tre camere, cucina, due bagni ed un ripostiglio, censito nel NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI - foglio 40 -

particella 44 - sub 10 - categoria A/2 - classe 8 - consistenza 7 vani - Sup. Cat. 139 mq
(Sup. escluso aree scoperte 130 mq) - Rendita € 1.988,36.

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nel pignoramento e successivamente ad esso gli immobili non hanno subito variazioni sostanziali.

Formazione del Lotto

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche morfologiche e distributive dell'appartamento, si ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

Confini

L'immobile pignorato confina a nord con spazio scoperto alla p.lla 52, a sud con immobile di altra proprietà e vano scala, ad est con spazio scoperto alla p.lla 52, ad ovest con spazio scoperto alla p.lla 41.

Individuazione del fabbricato pignorato

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, l'Esperto ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale, verificando la coincidenza tra lo stato dei luoghi attuali e quello rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.4).



Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale attuale

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di

trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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.

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Napoli, alla via Manzoni n.71, al secondo piano della scala B - int. 9, composto da ingresso, soggiorno, corridoio, tre camere, cucina, due bagni ed un ripostiglio. Il fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile, è accessibile direttamente dalla via A. Manzoni, attraverso il cancello che immette in un'area scoperta in cui sono ricavati gli spazi condominiali ed i viali di accesso alle tre scale. Il fabbricato, edificato alla fine degli anni '50, è dotato di ascensore e servizio di portierato ed allo stato, versa in sufficienti condizioni di manutenzione, in quanto presenta alcuni distacchi di intonaco dai sottobalconi.



Foto n. 1 - Ingresso al condominio da via Manzoni



Foto n. 3 - Ingresso alla scala B



Foto n. 2 - Ingresso al fabbricato in cui si dice l'immobile pignone - Scala B



Foto n. 4 - Androne scala B



Foto n. 5 - Ingresso condominio



Foto n. 7 - Interno fabbricato



Foto n. 6 - Rampe scala



Foto n. 8 - Accesso all'appartamento pignone

Il contesto territoriale in cui è inserito il fabbricato, posizionato nella parte iniziale di via Manzoni (partendo da via M. Da Caravaggio), è oggi prevalentemente del tipo residenziale con diversi servizi quali scuole, ospedale ed alcune attività commerciali ai piani terra degli edifici. L'appartamento, il cui ingresso è ubicato a sinistra rispetto all'uscita dall'ascensore, è dotato di un doppia porta di ingresso, per quanto una risulti attualmente non utilizzata.

L'accesso all'immobile avviene in un ingresso che distribuisce la zona giorno composta da: soggiorno doppio dotato di due ampie porte finestre dalle quali si accede alla balconata d'angolo dotata di parziale veduta panoramica sul golfo; un ripostiglio ubicato a ridosso del

secondo ingresso all'appartamento attualmente non utilizzato; cucina abitabile con finestra ad affaccio sul lato nord.



Foto n. 9 - Ingresso dell'annullole



Foto n. 11 - Soggiorno



Foto n. 10 - Ingresso dell'annullole



Foto n. 12 - Soggiorno



Foto n. 13 - Soggiorno



Foto n. 15 - Balcone 1



Foto n. 14 - Ripostiglio



Foto n. 16 - Balcone 1 - Veduta esterna



Foto n. 17 - Balcone 1 - Veduta esterna



Foto n. 19 - Balcone 1 lato nord



Foto n. 18 - Balcone 1 - Veduta esterna



Foto n. 20 - Cucina

La zona dell'ingresso immette poi in un corridoio che disimpegna, nella parte iniziale, le due camere da letto ubicate sulla destra e dotate, ognuna, di finestra con affaccio sul lato nord. Proseguendo lungo il corridoio, si rinviene il bagno padronale, dotato di doppio lavabo, vasca, vaso e bidet, con rivestimenti a parete in maiolica di colore bianco, e pavimenti di colore azzurro. Da tale bagno inoltre si ha accesso al balcone n. 2 con esposizione lato nord, il quale versa in scarse condizioni di manutenzione.



Foto n. 21 - Cucina

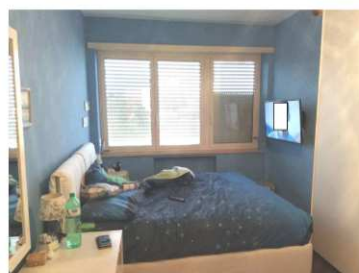


Foto n. 23 - Camera 1



Foto n. 22 - Corridoio



Foto n. 24 - Camera 1



Foto n. 25 - Camera 2



Foto n. 26 - Camera 2



Foto n. 27 - Bagno 1



Foto n. 28 - Bagno 1

In fondo al corridoio è posizionata la terza camera da letto, di ridotte dimensioni, dotata di finestra ed accesso diretto al secondo bagno, nel quale si rinvennero doccia, lavabo, vaso e bidet. Il bagno, con rivestimenti in maiolica di colore bianco e pavimenti di colore arancio, è provvisto di finestra con affaccio sul balcone n. 2.



Foto n. 29 - Bagno 1



Foto n. 31 - Camera 3



Foto n. 30 - Bagno 1



Foto n. 32 - Camera 3



Foto n. 33 – Bagno 2



Foto n. 35 – Balcone 2



Foto n. 34 – Bagno 2



Foto n. 36 – Balcone 2

L'intero appartamento è pavimentato con parquet, ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate in colori chiari, le porte interne sono del tipo in legno di colore ciliegio scuro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. L'immobile si trova nel complesso, in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrici non appaiono di recente fattezza e non è stata fornita certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'appartamento è dotato di impianto gas e di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti. Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e/o redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con allegazione del libretto di impianto completo di allegati e del rapporto di controllo fumi da inviare al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

L'intera consistenza pignorata confina a nord con spazio scoperto alla p.lla 52, a sud con immobile di altra proprietà e vano scala, ad est con spazio scoperto alla p.lla 52, ad ovest con spazio scoperto alla p.lla 41.

Consistenza immobiliare

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

UNITÀ IMMOBILIARE	Liv.	Utilizzo attuale	Sup. calpestabile	Coeff.	Sup. Raggiugliata
Ingresso	2	Residenziale	6.60 mq	1	6.60 mq
Soggiorno	2	Residenziale	40.10 mq	1	40.10 mq
Corridoio	2	Residenziale	10.50 mq	1	10.50 mq
Ripostiglio	2	Residenziale	5.20 mq	1	5.20 mq
Cucina	2	Residenziale	9.60 mq	1	9.60 mq
Camera n. 1	2	Residenziale	13.30 mq	1	13.30 mq
Camera n. 2	2	Residenziale	13.30 mq	1	13.30 mq
Camera n. 3	2	Residenziale	6.10 mq	1	6.10 mq
Wc 1	2	Residenziale	7.10 mq	1	7.10 mq
Wc 2	2	Residenziale	3.70 mq	1	3.70 mq
Tot. sup. netta			115.50 mq		115.50 mq
Balcone 1			24.40 mq	0,25	6.10 mq
Balcone 2			6.10 mq	0,25	1.50 mq

per una superficie netta calpestabile pari a 115.50 mq ed una superficie totale dei balconi pari a 30.50 mq

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie ottenuta abusivamente relativa all'ampliamento realizzato sul balcone della cucina (come da nota del servizio antiabusivismo), verrà valutata quale superficie del balcone e quindi raggiugliata con coefficiente pari allo 0.25. Verranno poi detratti dal valore di stima i costi per il ripristino dello stato dei luoghi;

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari a **137.00 mq** data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a 129.60 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di accessoria di ornamento dell'unità immobiliare) raggiugliata con un coefficiente pari allo 0.25 fino a 25.00 mq e per un coefficiente pari allo 0.10 per la superficie eccedente, ovvero pari a $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$ e pari a $9.00 \text{ mq} \times 0.10 = 0.90 \text{ mq}$, per una superficie totale raggiugliata pari a 7.15 mq.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con *opportuna indicazione grafica* delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Dati catastali

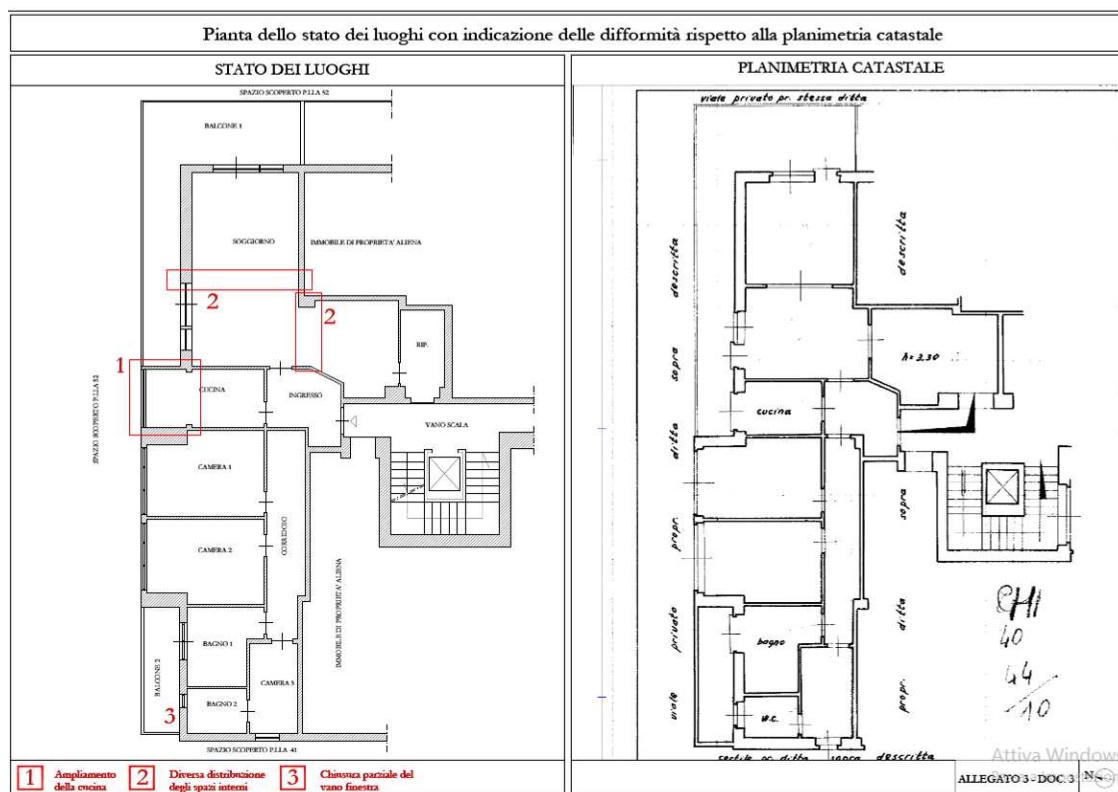
Il compendio pignorato è identificato al N.C.E.U. nel comune di Napoli (cfr. Allegato 2 – doc.1): Sezione CHI - foglio 40 - particella 44 - sub 10 - categoria A/2 - classe 8 - consistenza 7 vani - Sup. Cat. 139 mq (Sup. escluso aree scoperte 130 mq) - Rendita € 1.988,36, in ditta*****, per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà.

Rispondenza dei dati del pignoramento e dei titoli di provenienza alle risultanze catastali

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota trascrizione coincidono con quelli indicati negli atti di provenienza. Successivamente al pignoramento non sono intervenute modifiche catastali sostanziali.

Difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi attuale non coincide con quello rappresentato nella planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, per l'ampliamento della cucina realizzato sul balcone mediante chiusura con infisso e tamponamento in muratura, come da nota del servizio antiabusivismo, e per la chiusura di parte del vano finestra del bagno n. 2 (cfr. Allegato 3 – doc.3).



Confronto tra stato dei luoghi dell'appartamento e la planimetria catastale

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile

presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere in ampliamento sono realizzate senza titolo urbanistico. In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come dettagliato nelle risposte ai quesiti successivi, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Napoli, alla via Manzoni n.71, al secondo piano della scala B - int. 9, composto da ingresso, soggiorno (con parziale veduta panoramica sul golfo), corridoio, tre camere, cucina, due bagni ed un ripostiglio. Il fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile, è accessibile direttamente dalla via A. Manzoni, attraverso il cancello che immette in un'area scoperta in cui sono ricavati gli spazi condominiali ed i viali di accesso alle tre scale. Il contesto territoriale in cui è inserito il fabbricato, posizionato nella parte iniziale di via Manzoni (partendo da via M. Da Caravaggio), è oggi prevalentemente del tipo residenziale con diversi servizi quali scuole, ospedale ed alcune attività commerciali ai piani terra degli edifici. L'appartamento, il cui ingresso è ubicato a sinistra rispetto all'uscita dall'ascensore, è dotato di una doppia porta di ingresso, per quanto una risulti attualmente

non utilizzata. L'immobile si trova nel complesso, in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti elettrici non appaiono di recente fattezze e non è stata fornita certificazione di conformità aggiornati ex art. DM 37/08 e s.m.i. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica. L'appartamento è dotato di impianto gas e di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti. Non è stato fornito l'attestato di prestazione energetica che può essere acquisito, aggiornato e/o redatto ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., con allegazione del libretto di impianto completo di allegati e del rapporto di controllo fumi da inviare al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica). L'intera consistenza pignorata confina a nord con spazio scoperto alla p.lla 52, a sud con immobile di altra proprietà e vano scala, ad est con spazio scoperto alla p.lla 52, ad ovest con spazio scoperto alla p.lla 41. La superficie netta calpestabile dell'immobile è pari a 115.50 mq, la superficie totale dei balconi è pari a 30.50 mq, mentre la superficie lorda commerciale è pari a 137.00 mq.

In seguito a richiesta presso lo sportello Edilizia Privata del comune di Napoli si rappresenta che nei registri esistenti, per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, risultano rubricate le pratiche edilizie n. 120/1954, n. 675/57, n. 1330/57, relative alla costruzione del fabbricato. Non è possibile però verificare se lo stato dei luoghi attuale è conforme a quanto assentito nei predetti provvedimenti, a causa di inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da nota ricevuta dallo Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016).

Pertanto ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie attestata dall'UTC) risulta essere la scheda catastale registrata il 26.9.1961, la quale costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile.

In seguito a richiesta inoltrata al settore Tecnico Antiabusivismo del comune di Napoli si è rinvenuta, come da nota ricevuta, la pratica di contenzioso amministrativo n. 761/2002, con nota del Servizio Antiabusivismo n. 45392 del 3.5.2002 dal quale risulta che, a seguito di sopralluogo della polizia Municipale del 2.5.2002, veniva riscontrata la chiusura del balcone per due lati (cfr. Allegato 1 - doc. 3). In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, si è riscontrato che non vi è alcuna istanza di condono, come da nota ricevuta dall'ufficio.

Pertanto, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale, e quanto riscontrato dal servizio u.o.s.a.e., si sono rinvenute le seguenti difformità: 1) ampliamento della cucina; 2)

chiusura parziale del vano finestra del bagno n.2 per alloggiamento doccia; 3) diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità di cui al punto 1) relativa all'ampliamento della cucina non può essere sanata, in quanto trattasi di aumento di volume non consentito dalla normativa urbanistica/edilizia vigente. La difformità di cui al punto 2), relativa alla tompagnatura della finestra, non può essere sanata in quanto trattasi di modifica della facciata.

Si dovrà provvedere, a cura dell'aggiudicatario, al ripristino dello stato dei luoghi, in particolare:

- per la difformità di cui al punto 1), alla rimozione dell'infilso, alla demolizione del muro perimetrale realizzato sul balcone con relativi rivestimenti, e rimozione degli impianti di adduzione gas e idrico;
- per la difformità di cui al punto 2), al ripristino della finestra originaria mediante demolizione della tompagnatura;

con un costo forfettario pari a € 7.000,00, previa acquisizione di parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli presenti.

La diversa distribuzione delle tramezzature interne di cui al punto 3), potrà essere sanata, solo successivamente al ripristino di cui ai punti precedenti, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 3.000,00.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti.

In seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

Considerato dunque lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, e le difformità urbanistiche rinvenute, in sede di determinazione del valore del compendio pignorato verrà applicato un coefficiente riduttivo del valore di mercato che tenga conto di tali circostanze e dell'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto, anche nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Vbase d'asta dell'intero = € 550.000,00

Vbase d'asta della quota indivisa di 2/3 = € 367.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione dei pignoramenti, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, risultano i seguenti passaggi di proprietà (cfr. Allegato 5):

Atto di compravendita (ultraventennale)

in virtù dell'atto del *****a rogito del Notaio *****repertorio n.52998, raccolta n.1269, registrato a Napoli il 4.6.1957 al n.27669 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 1.6.1957 Registro Generale 19485 Registro Particolare 13796.

a favore *****

contro *****

Immobilie: quartino alla via Manzoni n. 71 al secondo piano int.9

Dichiarazione di successione (a favore dell'esecutato)

denuncia di successione*****, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ***** Registro Generale 22757 Registro Particolare 14913, successione legittima al signor ***** e deceduto in Napoli, ab intestato, il *****

a favore ***** ,

***** ,

contro *****

Immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10 (immobile pignorato)

Accettazione tacita di eredità

trascritta il ***** Registro Particolare 9717 Registro Generale 20839

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobilie: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10 (immobile pignorato)

Accettazione tacita di eredità

trascritta il ***** Registro Particolare 12177 Registro Generale 15986

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobilie: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10 (immobile pignorato)

Dichiarazione di successione

denuncia di successione *****trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ***** Registro Particolare 14808 Registro Generale 19551, successione legittima al signor *****e deceduto in Napoli in data ***** , ab intestato, di stato civile libero

a favore *****

per la quota di 333/1000 del diritto di proprietà

contro *****

per la quota di 333/1000 del diritto di proprietà

Immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10 (immobile pignorato)

Accettazione di eredità con beneficio di inventario

trascritta il ***** Registro Particolare 10915 Registro Generale 8410

a favore *****

contro *****

NOTE

Il signor *****ha dichiarato di accettare con il beneficio di inventario l'eredità del proprio padre signor *****deceduto in data ***** , senza lasciare disposizioni di ultima volontà.

Atto di compravendita

atto a rogito del Notaio***** , repertorio n.4615, raccolta n.725, registrato a Napoli il 14/5/2007 al n.4105/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15/5/2007 Registro Generale 208840 Registro Particolare 9718

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10 (immobile pignorato)

Atto di donazione

a rogito del Notaio***** , repertorio n.5340, raccolta n.1226, registrato a Napoli il 26.2/.010 al n.4455/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data ***** Registro Generale 5551 Registro Particolare 3453

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobilie: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10 (immobile pignorato)

NOTE SULLA PROVENIENZA

Quanto alla accettazione di eredità da parte dell'esecutato***** , l'ordinanza emessa dal G.E. dott. ***** in data ***** , evidenzia come lo stesso sia comparso di persona all'udienza del ***** e, con la conferma data dell'esattezza della devoluzione ereditaria, abbia effettuato accettazione tacita della suddetta eredità.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c., che di seguito si riportano: *"7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato'."*

Indicherà altresì:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. __; concessione edilizia n. __; eventuali varianti; permesso di costruire n. __; DIA n. __; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

Ove l'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.

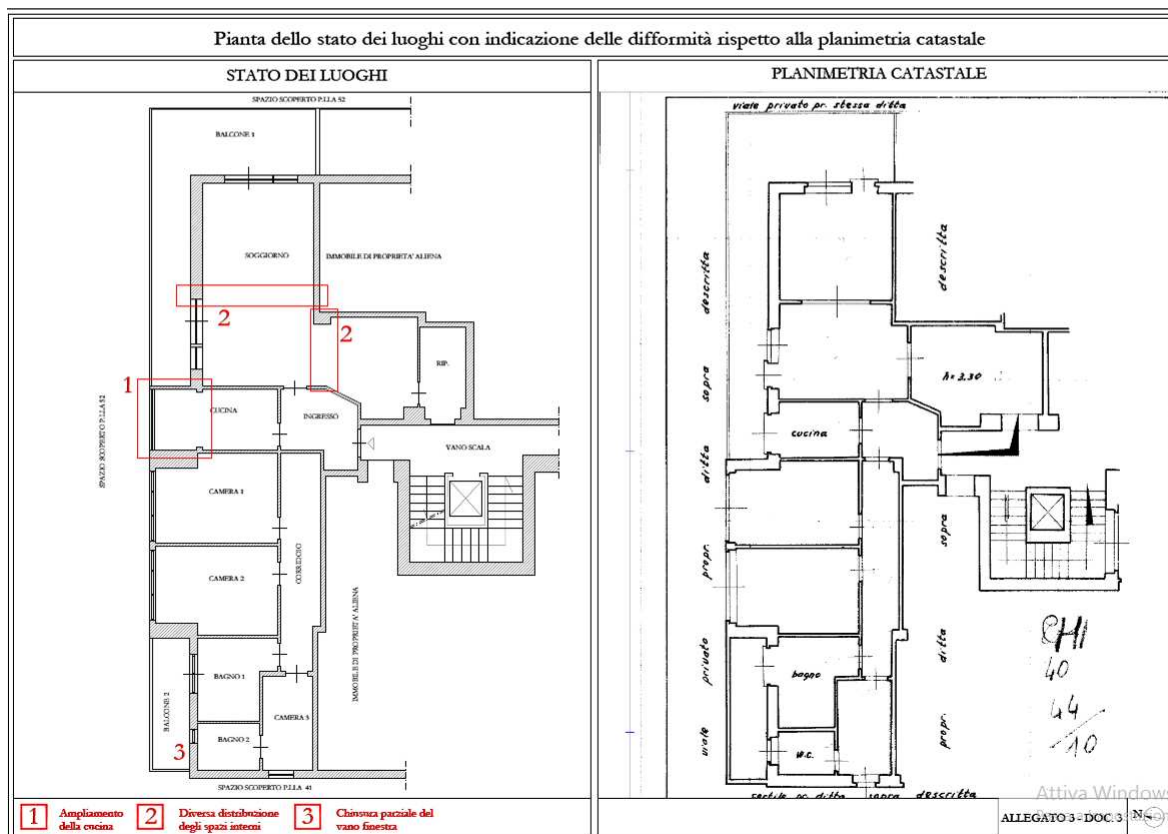
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è collocato nella Zona "Bb – Agglomerati urbani di recente formazione – Espansione recente", in Area sottoposta a Vincolo Archeologico art. 58 della variante al PRG, ed in area sottoposta a vincolo con D.M. 1497/39 e D. Lgs. 42/2004. L'immobile ricade in zona RA-Recupero ambientale delle pendici degli Astroni del Piano Paesistico di Agnano Camaldoli Posillipo. La zona in cui il fabbricato è ubicato ricade poi: nella Zona IV della zonizzazione acustica; nella zona a bassa instabilità dei vincoli geomorfologici si cui alla TAV. 12 del PRG.

Regolarità edilizia/urbanistica

In seguito a richiesta presso lo sportello Edilizia Privata del comune di Napoli si rappresenta che nei registri esistenti, per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, risultano rubricate le pratiche edilizie n. 120/1954, n. 675/57, n. 1330/57, relative alla costruzione del fabbricato. Non è possibile però, verificare se lo stato dei luoghi attuale è conforme a quanto assentito nel predetto provvedimento, a causa di inaccessibilità dell'archivio dell'Archivio di Soccavo del Comune di Napoli, come da nota ricevuta dallo Sportello Unico Edilizia Privata (Disp. Dirig. n. 16 del 8.3.2012 e nota PG/20313/818363 del 4.11.2013 del servizio archivi e successiva nota del servizio patrimonio prot. 260734 del 25.3.2016). Pertanto ad oggi, l'unico grafico con il quale confrontare lo stato dei luoghi attuale (stante l'irreperibilità delle pratiche edilizie attestata dall'UTC) risulta essere la scheda catastale registrata il 26.9.1961 la quale, costituisce un elemento di riferimento per l'analisi e la datazione delle trasformazioni subite dall'immobile. In seguito a richiesta inoltrata al settore Tecnico Antiabusivismo del comune di Napoli si è rinvenuta, come da nota ricevuta, la pratica di contenzioso amministrativo n. 761/2002, con nota del Servizio Antiabusivismo n. 45392 del 3.5.2002, dal quale risulta che a seguito di sopralluogo della polizia Municipale del 2.5.2002, veniva riscontrata la chiusura del balcone per due lati (cfr. Allegato 1 - doc. 3). In seguito a richiesta inoltrata all'Ufficio Condono del comune di Napoli, si è riscontrato che non vi è alcuna

istanza di condono, come da nota ricevuta.



Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale, e quanto riscontrato dal servizio u.o.s.a.e., si sono rinvenute le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- √ 1 - ampliamento della cucina;
- √ 2 - chiusura parziale del vano finestra del bagno n.2 per alloggiamento doccia;
- √ 3 - diversa distribuzione degli spazi interni.

La difformità di cui al punto 1) relativa all'ampliamento della cucina non può essere sanata in quanto trattasi di aumento di volume non consentito dalla normativa urbanistica/edilizia vigente.

La difformità di cui al punto 2), relativa alla tompagnatura della finestra, non può essere sanata in quanto trattasi di modifica della facciata.

Si dovrà provvedere, a cura dell'aggiudicatario, al ripristino dello stato dei luoghi, in particolare:

- per la difformità di cui al punto 1), alla rimozione dell'infitto, alla demolizione del muro perimetrale realizzato sul balcone con relativi rivestimenti, e rimozione degli impianti di adduzione gas e idrico;
- per la difformità di cui al punto 2), al ripristino della finestra originaria mediante demolizione della tompagnatura;

con un costo forfettario pari a € 7.000,00, previa acquisizione di parere preventivo dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli presenti.

La diversa distribuzione delle tramezzature interne di cui al punto 3), potrà essere sanata, solo successivamente al ripristino di cui ai punti precedenti, mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 3.000,00.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti, e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato e la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

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.). In seguito al sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario, è emerso che l'appartamento è occupato dal sig.*****, comproprietario dell'immobile pignorato.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.
SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

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

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

Trascrizioni di Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 17503 Registro Generale 24995 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli il 10/11/1992

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva immobiliare n.1930/92 RGE.
 Detta trascrizione non risulta rinnovata

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il***** Registro Particolare 4017 Registro Generale 25019 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 12/11/1992, repertorio n.8911/92

Capitale: lire 127.756.102

Somma iscritta: lire 173.000.000

a favore *****

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è stata rinnovata in data ***** ai nn. 27472/3265

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 4235 Registro Generale 26581 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 30/11/1992, repertorio n.9534

Capitale: lire 41.879.710

Somma iscritta: lire 65.000.000

a favore *****

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è stata rinnovata il 5/11/2012 ai nn. 27473/3266.

Trascrizioni

di Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 19311 Registro Generale 27575 derivante da atto di atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 7/12/1992

a favore *****

per la quota di 1/12 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/12 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2070/92 RGE, che è stata ESTINTA e CANCELLATA in data ***** e RIGETTATA ISTANZA DI VENDITA limitatamente all'immobile alla Sez. CHI, fol. 40, p.la 44, sub.10.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 796 Registro Generale 5593 derivante da derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli

Capitale: lire 49.303.601

Somma iscritta: lire 90.000.000

a favore *****

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è stata rinnovata in data ***** ai nn.7418/854.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 1190 Registro Generale 7978 Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 15/4/1993, repertorio n.4706/93

Capitale: lire 28.845.750

Somma iscritta: lire 41.500.000

a favore *****

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è stata rinnovata il ***** ai nn.8835/1037

Trascrizioni

di Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il***** Registro Particolare 22399 Registro Generale 34635 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 21/5/2008, repertorio n.14276/2008

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 706/2008 RGE, per la quale in data ***** è stata RIGETTATA ISTANZA DI VENDITA.

Trascrizioni

di Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 12828 Registro Generale 17159 derivante da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 6/2/2009, repertorio n.814

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 186/2009 RGE

Trascrizioni

di Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 13494 Registro Generale 20428 derivante da atti di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 28/4/2010, repertorio n.1349/2010

a favore *****

per la quota di 2/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

Trascrizioni

di Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 13340 Registro Generale 19192 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 2/5/2011, repertorio n.10406/2011

a favore *****

per la quota di 2/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 619/2011 RGE.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 3265 Registro Generale 27472 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 12/11/1992, repertorio n.4017/92

Capitale: € 65.980,52

Somma iscritta: € 89.347,04

a favore *****

per la quota di 2/3 ciascuno della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 25019/4017 del*****.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 3266 Registro Generale 27473 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 30/11/1992, repertorio n.4235/1992

Capitale: € 21.629,07

Somma iscritta: € 35.569,71

a favore *****

per la quota di 2/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 26581/4235 del*****.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il***** Registro Particolare 854 Registro Generale 7418 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 30/11/1992, repertorio n.4235/1992

Capitale: € 25.463,18

Somma iscritta: € 46.481,12

a favore *****

contro *****

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 5593/796 del*****.

I dati catastali riportati nella nota non comprendono la sezione.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 1037 Registro Generale 8835 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 15/4/1993, repertorio n.4706/1993

Capitale: € 14.897,59

Somma iscritta: € 21.432,97

a favore ***per la quota di 2/3 della proprietà**

contro *****

per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è in rinnovazione di ipoteca giudiziale iscritta ai nn.7978/1190 del*****.

NOTE SULLE FORMALITA'

Si rappresenta che tra le procedure riunite alla 1930/92 vi è fascicolo della Procedura esecutiva RG 1249/97 per la quale si è rinvenuto esclusivamente atto di pignoramento ma non nota di trascrizione. Tale formalità non si è rinvenuta nemmeno in sede di ispezioni ipotecarie.

Difformità urbanistiche

Come già rappresentato nella risposta al quesito n.6, le difformità relative all'ampliamento della cucina ed alla modifica della facciata non possono essere sanate, e per il ripristino dello stato dei luoghi si valuta un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 7.000,00.

Inoltre, come specificato nella risposta al quesito n.6, la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni potrà essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo prevedibile forfettario pari almeno a € 3.000,00.

Si precisa che tali costi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

Difformità catastali

Come rappresentato nella risposta al quesito n.3, in seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

Si precisa che tali costi verranno detratti dal valore di mercato dell'immobile ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

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

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

Non si sono rinvenute, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, trascrizioni di vincoli demaniali. Dall'interrogazione della banca dati, come riferito dall'Agenzia del Demanio e dall'elenco informatizzato degli immobili disponibili al patrimonio del Demanio, si è riscontrato che l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è compreso in quelle disponibili al patrimonio del Demanio.

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

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

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

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di 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 cespite non è gravato da usi civici come da Regio Decreto Commissariale per la liquidazione degli usi civici del 11.06.1934.

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.

E' costituito condominio la cui amministrazione ha comunicato (cfr. Allegato 1 - doc. 5), a seguito di varie richieste da parte dello scrivente, esclusivamente le posizioni debitorie relative all'immobile in oggetto e null'altro. Per l'appartamento in oggetto risulta una situazione debitoria per rate condominiali ed acqua, a partire dal 2014 pari ad € 4.774,60.

In sede di valutazione del bene verranno detratte esclusivamente le morosità relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e pari ad € 1.708,48.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). *“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”*

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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.

LOTTO UNICO

Procedimento sintetico

Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso similari presenti sulla stessa piazza, utilizza la formula

$$V_{ma} = P_m \times S_c$$

dove il valore di mercato del bene (V_{ma}) è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (P_m) e la superficie convenzionale del bene oggetto di stima (S_c).

Determinazione di S_c

Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:

- la superficie ottenuta abusivamente, relativa all'ampliamento realizzato sul balcone della cucina (come da nota del servizio antiabusivismo), verrà valutata quale superficie del balcone e quindi ragguagliata con coefficiente pari allo 0.25. Verranno poi detratti dal valore di stima i costi per il ripristino dello stato dei luoghi;

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari a **137.00 mq** data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'immobile pari a 129.60 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di accessoria di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25 fino a 25.00 mq e per un coefficiente pari allo 0.10 per la superficie eccedente, ovvero pari a $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$ e pari a $9.00 \text{ mq} \times 0.10 = 0.90 \text{ mq}$, per una superficie totale raggugliata pari a 7.15 mq.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato e sono state consultati la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio ed il listino ufficiale della Camera di Commercio di Napoli.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore max € 5.100,00

Listino della Camera di Commercio di Napoli:

valore medio € 4.800,00

Indagini dirette:

valore medio € 5.000,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare tra i quali: Tecnocasa, Tecnorete, Grimaldi, MC Immobiliare, Romeo.

Per la zona a ridosso di via Manzoni si rileva dunque, un valore medio arrotondato pari a €/mq 5.000,00.

Determinazione di Vma

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il **valore di mercato** dell'appartamento è pari:

$$V_{ma} = P_m \times S_c = \quad \text{€ } 5\,000,00 \times 137,00 \text{ mq} = \quad \text{€ } 685\,000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per certificato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 10.000,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;
- √ oneri condominiali degli ultimi due anni pari ad € 1.708,48;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 685\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 - \quad \text{€ } 10\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 1\,708,48 = \quad \text{€ } 671\,691,52$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ la condizione urbanistica dell'immobile pignorato, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, l'impossibilità di accesso agli atti del comune di Napoli;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **18%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 671\,691,52 \times 18 \% = \quad \text{€ } 120\,904,47$$

Pertanto il VALORE è pari a:

$$V = \quad \text{€ } 671\,691,52 - \quad \text{€ } 120\,904,47 = \quad \text{€ } 550\,787,05$$

ovvero arrotondato a:

$$V_{\text{base}} = \text{€ } 550.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA DI 1/1

$$V_{\text{base d'asta dell'intero}} = \text{€ } 550.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA DI 2/3

Il diritto reale in virtù dei pignoramenti trascritti è la quota di 2/3 del diritto di proprietà in capo ai debitori*****.

Si procede alla valutazione della quota indivisa del diritto di proprietà di 2/3 in capo ai debitori, pari a:

$$V = \quad \text{€ } 550\,000,00 \times 2/3 = \quad \text{€ } 366\,666,67$$

ovvero arrotondato a:

$$V_{\text{base d'asta della quota indivisa di 2/3}} = \text{€ } 367.000,00$$

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

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

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

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

Il pignoramento riguarda la quota di 2/3 della proprietà in capo agli esecutati *****

La rimanente quota di 1/3 è in capo al comproprietario non esecutato *****

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

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

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

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

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

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

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

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

Agli atti del fascicolo si è rinvenuto estratto di matrimonio, dal quale si evince che l'esecutato *****è stato coniugato in regime di separazione dei beni e che con Sentenza del Tribunale di Napoli*****, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

La scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Corrispondenza

- doc.1 – Richiesta ed Attestazione ufficio condono comune di Napoli
- doc.2 – Richiesta ed Attestazione ufficio antiabusivismo comune di Napoli
- doc.3 – Richiesta ed Attestazione ufficio edilizia privata comune di Napoli
- doc.4 – Corrispondenza amministratore di Condominio

Allegato 2 – Visure catastali

- doc.1 – Visure catastali
- doc.2 – Planimetria catastale attuali
- doc.3 – Estratto di mappa
- doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento dell'immobile oggetto del pignoramento

- doc.1 – Inquadramento urbano
- doc.2 – Pianta di rilievo dell'appartamento
- doc.3 – Confronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale dell'appartamento
- doc.4 – Sovrapposizione estratto di mappa-ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 - Titoli di acquisto

- doc.1 – Atto di compravendita del 23.5.1957
- doc.2 – Atto di compravendita del 11.5.2007
- doc.3 – Atto di donazione del 25.2.2010

Con osservanza

Napoli, li 14 settembre 2019

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono