

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 160/24 - G.E. dott.ssa Buffardo Anna Maria

promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 11 ottobre 2024 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 16 ottobre 2024.

L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai NN. 22787/17977 in data 07/05/2024, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

“Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Giugliano in Campania (NA), Via Vincenzo Monti n. 14, censita al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 64, Particella 406, subalterno 3, piano T, cat. A/3, vani 5”.



Il pignoramento è stato azionato in virtù di decreto ingiuntivo n. 137/2014 (R.G. n. 2738/2013) emesso in data 20/12/2013 – 04/02/2014 dal Tribunale di Napoli Nord e dichiarato definitivamente esecutivo in data 08/07/2016.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 2 dicembre 2024, di intesa con il custode giudiziario, avv. Antonello Palma, il quale ne dette ritualmente preavviso alla debitrice.

Il giorno stabilito, alle ore 15:30, il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Giugliano in Campania (NA), alla Via Vincenzo Monti, ove constatava che l'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni di maggiore consistenza privo di indicazione di numero civico sul cancello di ingresso. Ivi, stante il rifiuto da parte della debitrice di consentire l'accesso, lo scrivente sospendeva le operazioni peritali alle ore 16:00, concordando con il custode di fissare nuovo accesso a data da concordare.

Lo scrivente si recava nuovamente presso i beni pignorati in data 7 febbraio 2025 alle ore 16:00 unitamente al custode giudiziario che provvedeva ritualmente a darne avviso alla debitrice. Anche in tale circostanza non fu possibile eseguire l'accesso, stante il diniego della debitrice, per cui lo scrivente ed il custode si recavano in prosieguo presso la locale Stazione dei Carabinieri per ottenere il necessario ausilio all'accesso forzoso.

Il successivo giorno 11 febbraio 2025 alle ore 10:30 lo scrivente ed il custode si recavano nuovamente presso l'immobile pignorato e, con l'ausilio del personale della Stazione Carabinieri di Giugliano in Campania, procedevano ad effettuare l'accesso. Alla presenza del custode, della debitrice e del personale della pattuglia radiomobile assegnata al servizio, lo scrivente provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato e, precisamente, di un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra rialzato del fabbricato avente accesso da Via V. Monti n. 5 (Tuttavia il numero civico non è indicato sul cancello di ingresso).

Non essendovi altri immobili da visionare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:30. Il tutto come riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario e già in atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico ricevuto:



- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale dell'immobile pignorato mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania;
- Acquisizione atto di provenienza del bene presso lo studio del notaio rogante;
- Acquisizione documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione certificati anagrafici della debitrice presso gli uffici servizi demografici competenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

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 rapporto 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 nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura

di esecuzione immobiliare N. 160/24. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) depositata telematicamente in data 09/05/2024.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di verificare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 21/11/1965, quindi stipulato in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza del predetto bene.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Infine, il creditore procedente non ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice, per cui lo scrivente ha provveduto ad eseguire in proprio tale adempimento. Il contenuto dell'atto è riportato in risposta al quesito n. 14.

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **“difformità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato 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.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti dai diritti di piena ed intera proprietà dei seguenti immobili:

- appartamento per civile abitazione ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Vincenzo Monti n. 5, piano terra rialzato, interno 1, composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere da letto, bagno, censito in N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 406 sub. 3, piano T, cat. A/3, classe 2, vani 5, R.C. Euro 335,70.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità della debitrice, in quanto pervenuti con atto di divisione del 06/12/2012.

I dati catastali dell'immobile oggetto di pignoramento non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio descritto in risposta al quesito n. 3.

L'individuazione del fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'**Allegato N. 1**.



I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE
Comune di Giugliano in Campania - foglio 64 particella 408



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in un appartamento per civile abitazione di ridotte dimensioni che non presenta alcuna possibilità di comoda suddivisione.

L'appartamento confina con corte scoperta a Nord, con corte scoperta e appartamento sub. 4 a Est, con particella 418 a Sud, con Via S. Di Giacomo ad Ovest, salvo se altri.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla Via Vincenzo Monti n. 5, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su due piani fuori terra ed un piano cantinato, con annessa area di corte scoperta comune.

Si precisa che il numero civico non è indicato sul cancello del fabbricato in quanto la relativa targhetta risulta asportata, per cui esso è stato attribuito tenendo conto della numerazione degli accessi adiacenti.

L'appartamento si trova al piano terra rialzato, contraddistinto con il numero interno 1, con accesso dalla corte scoperta del fabbricato per mezzo di una rampa di scale costituita da quattro gradini.

Esso è così composto:

- ingresso di mq. 5,60,
- soggiorno di mq. 22,14,
- cucina aperta a vista sul soggiorno di mq. 8,51.



- disimpegno/corridoio di mq. 4,60,
- bagno di mq. 6,29,
- due camere da letto di mq. 16,10 e mq. 9,89.

La superficie interna utile complessiva è pari a mq. 73,13, con altezza interna di m. 2,90.

L'appartamento è utilizzato come civile abitazione, in conformità alla categoria catastale attribuita.



Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento



Cortile interno del fabbricato



Ingresso



Soggiorno

L'appartamento è raggiungibile direttamente dalla corte scoperta del fabbricato mediante una breve rampa di scale di quattro gradini coperta con una tettoia. La porta di ingresso immette in un vano di ingresso, dal quale si accede al soggiorno con cucina a vista separata da un muretto avente altezza di m. 1,00, al bagno e ad un disimpegno / corridoio su cui si aprono le porte delle due camere da letto. Una porzione del predetto disimpegno è chiusa mediante una porta a soffietto in PVC ed è attrezzata come ripostiglio.



L'appartamento dispone di affacci prevalenti sui lati Nord e Sud, con vana finestra di modeste dimensioni, per cui l'esposizione può definirsi nel complesso sufficiente, anche in considerazione della ubicazione al piano terra rialzato e della ridotta distanza dai fabbricati circostanti, che rendono l'appartamento poco luminoso.

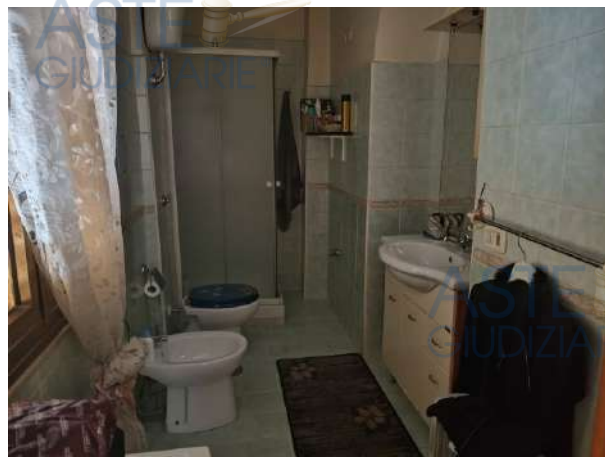
FINITURE

Le finiture interne dell'immobile pignorato sono di livello medio/basso, come di seguito descritto:

- gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro da mm. 4, protetti esternamente da persiane avvolgibili in plastica e, per quelli prospicienti Via Di Giacomo, da inferriate metalliche;
- gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura, con finitura essenza noce;
- la porta di ingresso è in legno a battente singolo, dotata di controporta in acciaio con inferriata e serratura di sicurezza;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate;
- i pavimenti dei vani principali sono rivestiti con piastrelle in gres di colore beige;
- la cucina ha la parete retrostante il mobilio rivestita con piastrelle in ceramica monocottura;
- il bagno ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di colore celeste ed è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet, piatto doccia ed attacchi per la macchina lavatrice.



Cucina



Bagno

IMPIANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di impianti elettrico ed idrico.

L'impianto elettrico è provvisto di cassetta a parete con interruttori magnetotermico e differenziali, è efficiente ma deve essere adeguato alle normative vigenti.



L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

L'impianto termico non è presente e sostituito da condizionatori tipo split in alcuni vani.

L'immobile non è dotato di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 500,00.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte sono state poste in opera presumibilmente a seguito di lavori di manutenzione eseguiti in tempi successivi alla edificazione originaria e presentano una usura compatibile con la loro vetustà. Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrata una buona condizione di uso e manutenzione di tutti gli impianti e di tutte le finiture. Si precisa che sono state rilevati modesti distacchi dell'intonaco in corrispondenza della porzione inferiore delle pareti perimetrali per effetto del fenomeno di risalita di acqua per capillarità nella muratura tufacea.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi discreto.



Camera da letto matrimoniale



Camera da letto singola

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali e portanti interne) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Non vi sono accessori e pertinenze.



Descrizione	Incidenza	U.M.	Superficie
Superficie interna calpestabile	100%	mq	73,13
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	7,97
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	10,00
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	2,19
TOTALE		mq	93,29

La planimetria rilevata dell'appartamento è riportata nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella seguente figura n. 1.



Figura 1 – Planimetria appartamento

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato nella struttura originaria negli anni 1966-68 e successivamente ampliato tra gli anni 1980-83 con struttura portante costituita da muratura in pietra tufacea su cui poggiano solai latero-cementizi.



L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica per mezzo di un cancello carrabile a due battenti che immette in un'area di corte scoperta interamente pavimentata. La corte consente l'accesso sia alle unità immobiliari poste al piano terra che al piano cantinato e al primo piano per mezzo di rampe di scale esterne.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del complesso immobiliare è discreto, anche in considerazione della non recente costruzione e dell'assenza di lavori di manutenzione eseguiti in tempi recenti.

I beni immobili descritti sono ubicati in zona centrale del Comune di Giugliano in Campania. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, edificata a partire dagli anni 1950-60 e si trova a circa km. 0,7 dal centro storico, ove sono ubicate le attività commerciali ed i principali servizi.

Il Comune di Giugliano in Campania conta circa 125.000 abitanti, terzo comune per popolazione nel territorio della Città Metropolitana di Napoli, ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 162 NC "Asse Mediano" e dalla S.P. 1 della Provincia di Napoli. Inoltre, è sede di una stazione della linea metropolitana "arcobaleno" del sistema integrato di trasporti che consente il collegamento con la linea 1 della città di Napoli.

La città di Napoli dista circa 15 km in direzione Est.

Nell'*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico dell'immobile e nell'*allegato N. 3* è riportata la planimetria dello stato dei luoghi, come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato.

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.

L'immobile oggetto di pignoramento è distinto in **N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 406 sub. 3**, Via Vincenzo Monti n. 14, interno 1 piano T, Cat. A/3, classe 2, vani 5, Superficie catastale: mq. 98, R.C. Euro 335,70.

Le visure storiche e la planimetria catastale dell'immobile sono riportate nell'allegato N. 4.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tale immobile, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da:

- classamento del 10/07/1986, in atti dal 24/05/1994, prot. Reg. n. 675/94 (n. A/3568.1/1986).

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 06/12/2012 al 21/10/2024 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/3, *** Omissis ***, proprietà per 1/3, *** Omissis ***, proprietà per 1/3, dalla costituzione del 10/07/1986 al 06/12/2012.



Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 406, ente urbano di are 02.62.

Al fine di ricostruire interamente la storia catastale di tale immobile fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento, si riportano di seguito le variazioni intervenute in catasto terreni, come risultanti dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

L'immobile ha dati derivanti da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 11/08/2004, pratica n. NA0448764, in atti dal 11/08/2004 (n. 29115.1/2004);
- Variazione d'ufficio del 02/12/1992 in atti dal 19/01/1993 TM 1892/86 (n. 247.39/1992)

Dall'impianto meccanografico del 12/09/1973 al 02/12/1992, l'immobile era così censito: foglio 64, part.lla 406, seminativo di classe 1, are 02.62, con dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 12/09/1973.

Attualmente senza intestazione trattandosi di ente urbano;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/3, *** Omissis ***, proprietà per 1/3, *** Omissis ***, proprietà per 1/3, dal 12/09/1973 al 02/12/1992.

In data antecedente all'impianto meccanografico il suolo era censito al foglio 64, part.lla 406, seminativo di classe 1, are 02.62, in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/3, *** Omissis ***, proprietà per 1/3, *** Omissis ***, proprietà per 1/3, dal 21/11/1965.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 4.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali dell'unità immobiliare pignorata derivano dal classamento del 10/07/1986 avvenuto in data antecedente al pignoramento;



- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 28/03/2024 e la relativa nota di trascrizione del 07/05/2024 ai NN. 22787/17977 riportano i dati catastali dell'immobile pignorato come esistenti a tale data e all'attualità;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di divisione del 06/12/2012;
- Non vi sono difformità tra l'intestatario attuale dell'immobile e quello riportato in catasto.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi non evidenziano difformità significative che rendano necessaria la presentazione di planimetria aggiornata.

Nell'allegato N. 4 si riportano le visure catastali del cespite pignorato, l'elenco immobili del fabbricato di cui fa parte, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale in scala originaria.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione** ubicato in Giugliano in Campania (NA), alla Via Vincenzo Monti n. 5, piano terra rialzato, interno 1; è composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno, due camere, bagno; confina con corte scoperta a Nord, con corte scoperta e appartamento sub. 4 a Est, con particella 418 a Sud, con



Via S. Di Giacomo ad Ovest, salvo se altri; è riportato in **C.F. del Comune di Giugliano in Campania al foglio 64, particella 406 sub. 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono Licenza Edilizia n. 215 del 20/01/1966 e successiva istanza di condono prot. n. 15460 del 30/04/1986, cui lo stato dei luoghi è conforme.

PREZZO BASE Euro 53.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di



testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A *** Omissis ***, essa debitrice, i diritti di proprietà sul cespite oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di divisione** del 06/12/2012 per notaio Roberto De Falco di Arzano (NA), rep. n. 8211, trascrizione ai NN. 49299/38002 in data 11/12/2012, mediante il quale *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il ***

Omissis ***, *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** procedevano alla divisione bonaria del fabbricato ubicato in Giugliano in Campania (NA) alla Via Vincenzo Monti n. 1, su cui vantavano diritti di comproprietà in parti uguali. A *** Omissis *** venivano attribuiti i diritti di piena ed intera proprietà della prima quota, consistenti in un appartamento al piano terra distinto con il numero interno 1, della consistenza di cinque vani catastali, censito in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 64, particella 406 sub. 3.

Ai germani *** Omissis ***, *** Omissis *** e *** Omissis ***, i diritti di comproprietà sul fabbricato di cui il cespite oggetto dell'odierno pignoramento fa parte sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 21/11/1965 per notaio Gennaro Garzone di Giugliano in Campania (NA), rep. N. 96797, trascrizione ai NN. 31722/23843 in data 03/08/2001, mediante il quale *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, vendeva ai germani *** Omissis ***, *** Omissis *** e *** Omissis ***, sopra generalizzati, in comune e pro indiviso, i diritti di piena ed intera proprietà del terreno in Giugliano in Campania (NA), censito in N.C.T. di detto Comune al foglio 64, particella 406.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Napoli 2, effettuate sui nominativi della debitrice e dei suoi danti causa (cfr. **allegato N. 5**) e la copia del titolo di provenienza del 06/12/2012 (cfr. **allegato N. 6**).

Si precisa che le formalità trascritte in data antecedente alla meccanizzazione dell'ex Conservatoria dei RR.II. Di Napoli 2 – oggi Agenzia delle Entrate Settore Territorio – sono state visionate dallo scrivente sui repertori cartacei per ragioni di economia processuale.

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

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; 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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta - prot. n. 153636/2024 del 02/12/2024 - per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania - Settore Urbanistica.



Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato negli anni 1966-68 in virtù del seguente titolo edilizio:

- **Licenza edilizia n. 215 del 20/01/1966** rilasciata a *** Omissis *** ed altri, per l'edificazione di un fabbricato in Giugliano in Campania alla Via V. Monti.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto della seguente istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, la cui istruttoria non è stata completata alla data di richiesta di accesso agli atti protocollata dallo scrivente:

- **Istanza di sanatoria ex lege 47/85 prot. n. 15460 del 30/04/1986**, presentata da *** Omissis *** (madre della debitrice) per abusi edilizi realizzati nel fabbricato esistente ubicato in Via Vincenzo Monti n. 14, consistente in una unità immobiliare per civile abitazione.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania - Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia della predetta istanza di condono edilizio, comprensiva degli allegati, mentre il titolo edilizio originario, consistente nella L.E. n. 215/66, non è stata reperito nell'archivio comunale.

Nessun'altra documentazione è stata reperita dall'ufficio con riferimento alla unità immobiliare oggetto di stima sulla base delle ricerche effettuate sui nominativi dei proprietari succedutisi nel tempo.

Non risulta rilasciato certificato di agibilità dell'immobile.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo abilitativo

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, ed i grafici allegati all'istanza di condono edilizio più sopra citata.

Al riguardo va osservato che, sebbene la licenza edilizia originaria n. 215/66 non sia stata reperita, i grafici allegati all'istanza di condono consentono di verificare che l'immobile in argomento è stato in parte realizzato in virtù della licenza edilizia citata ed in parte ampliato in assenza di titolo edilizio e quindi per esso è stata presentata la predetta istanza, unitamente ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato.



Il confronto con l'attuale stato dei luoghi non ha comunque evidenziato alcuna difformità in ordine a superfici, volumi e prospetti limitatamente all'unità immobiliare pignorata.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Come precedentemente riferito, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in virtù di una licenza edilizia rilasciata nell'anno 1966 e successivamente ampliato in assenza di titolo. Per tale motivo, è stata presentata l'istanza di condono più sopra indicata che è frazionata in n. 4 pratiche, ciascuna riferita ad una diversa unità immobiliare.

La pratica riferita all'immobile che interessa in questa sede quantifica la superficie abitabile utile da condonare in mq. 35,84 e la superficie non residenziale in mq. 16,83, per un totale di mq. 45,94. I relativi oneri economici sono stati autodeterminati in Lire 1.102.560 a titolo di oblazione, versati mediante n. 7 bollettini di c/c postale, come di seguito elencato:

- Lire 150.000 quale prima rata pagato in data 30/04/1986;
- Lire 153.750 quale seconda rata pagato in data 27/02/1987;
- Lire 153.750 quale terza rata pagato in data 28/05/1987;
- Lire 161.250 quale quarta rata pagato in data 29/08/1987;
- Lire 165.000 quale quinta rata pagato in data 28/11/1987;
- Lire 168.750 quale sesta rata pagato in data 29/02/1988;
- Lire 233.450 quale settima rata pagato in data 28/05/1988.

Inoltre, risultano versati con quattro bollettini di c/c postale effettuati in data 12/07/2011 i diritti di segreteria per complessivi € 400,00.

L'istanza è corredata dei seguenti allegati:

- Documentazione fotografica;
- N. 7 bollettini di c/c postale, come sopra elencati, quale attestazione di versamento degli oneri a titolo di oblazione;
- N. 4 bollettini di c/c postale quale attestazione di versamento dei diritti di segreteria, unitamente alla dichiarazione di assolvimento dell'obbligo;
- N. 1 tavola grafica contenente planimetrie, prospetti e sezioni del fabbricato oggetto di condono;
- Dichiarazione di accatastamento e planimetrie catastali.



Lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria *ex Lege* 47/85.

In via preliminare, si osserva che non sono state riscontrate difformità tra quanto dichiarato nell'istanza di condono e l'effettivo stato dei luoghi, almeno limitatamente all'immobile pignorato.

Allo stato gli importi dovuti a titolo di oblazione risultano interamente versati, per cui a parere dello scrivente la pratica può trovare accoglimento, sebbene risultino mancanti alcuni documenti che, tuttavia, possono essere ancora presentati ad integrazione della pratica. Difatti, nel fascicolo relativo all'istanza di condono non risultano comunicazioni di diniego o richieste di integrazione a carattere perentorio emesse dall'Ufficio Tecnico comunale.

Restano da quantificare eventuali somme dovute a titolo di interessi per ritardati pagamenti e le somme dovute a titolo di oneri concessori.

Al riguardo si precisa che, sebbene frazionata in quattro pratiche, l'istanza di condono più volte citata è stata presentata con riferimento all'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, per cui non è possibile quantificare con esattezza gli importi da corrispondere per la definizione del condono.

In definitiva, tali importi - da corrispondere per eventuali interessi e oneri concessori e che restano a totale carico dell'aggiudicatario - possono essere quantificati in via forfettaria in Euro 5.000,00.

Si precisa per completezza che lo scrivente ha ipotizzato l'accoglimento della pratica di condono sulla base della sola documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale e allegata alla presente perizia, per cui l'eventuale esistenza di ulteriori documenti potrebbe invalidare le considerazioni espresse.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Giugliano in Campania.

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 occasione del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è occupata dalla debitrice a titolo di abitazione principale, come risulta peraltro dal certificato di residenza riportato in allegato N. 9.

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 giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e



del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Gli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 2, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati fanno parte di un fabbricato non costituito in condominio;
- f) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- g) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.



Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

1) Iscrizioni:

- **Iscrizione** ai NN. 53351/6499 del 07/11/2023 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 137, emesso in data 21/12/2013 dal Tribunale di Napoli Nord, relativamente all'immobile ubicato in Giugliano in Campania (NA) e censito in **N.C.E.U. al fg. 64, part.lla 406 sub. 3**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 31.099,70, totale: Euro 35.000,00.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 22787/17977 del 07/05/2024 in virtù di atto giudiziario del 28/03/2024 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Napoli Nord, rep. N. 3098, mediante la quale veniva disposto il **pignoramento** dell'immobile ubicato in Giugliano in Campania (NA) e censito in **N.C.E.U. al fg. 64, part.lla 406 sub. 3**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 6;
- 4) Difformità Catastali: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 3.

Nell'*allegato N. 5* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative all'immobile pignorato con riferimento ai nominativi della debitrice e dei suoi danti causa.

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

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

Dalle ricerche effettuate i beni oggetto di pignoramento insistono su suolo di proprietà privata, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Giugliano in Campania non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il cespite oggetto di pignoramento.

Inoltre, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia del decreto del 05/03/1928 emesso dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise, in cui si legge che non vi erano terreni di uso civico da liquidare ricadenti nel Comune di Giugliano in Campania (cfr. *allegato N. 8*).

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.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato non costituito in condominio. Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sostenere.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:
nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

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

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.



L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione di tipo economico siti in zona centrale del comune di Giugliano in Campania (B3: Centrale/ Zona centrale moderna) per il primo semestre 2024:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 780,00 – max. €/mq 1.200,00.



Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona centrale del comune di Giugliano in Campania validi per l'anno 2024:

Abitazioni in stabili di seconda fascia: min. €/mq 819,00 – max. €/mq 1.250,00.

Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione, ubicati in zona centrale del comune di Giugliano in Campania presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

1. *** Omissis *** – Giugliano in Campania;
2. *** Omissis *** – Giugliano in Campania.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 650,00 ed un massimo di €/mq 1.250,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.



Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 990,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dati sopra riportati approssimato per difetto.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10%	- 10%
	-20% senza giardino	-20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%

Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 93,29.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 93,29 x €/mq 990,00 x (1 + 0 - 0,20 + 0 - 0,05 + 0 + 0 - 0,05) = Euro 64.649,97.

Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

L'attuale stato dei luoghi è conforme rispetto alla planimetria depositata in catasto, per cui non si applicano decurtazioni al valore di stima.

- **Regolarizzazione urbanistica**

L'immobile è conforme rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85. Tuttavia, considerato che la pratica è ancora in fase di istruttoria e che vi potrebbero essere ulteriori oneri da corrispondere per ottenere il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di stima determinato in via forfettaria in **Euro 5.000,00** (cfr. risposta al quesito n. 6).

- **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, che può essere rilasciato con un costo quantificabile in **Euro 500,00**.

- **Stato manutentivo**

L'appartamento oggetto della presente relazione si trova in condizioni di manutenzione discrete, circostanza di cui si è tenuto già conto nell'attribuzione del valore unitario di stima, per cui non si applicano ulteriori decurtazioni.

In definitiva, ***l'importo complessivo delle detrazioni*** da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ovvero a **Euro 5.500,00**.



Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 64.649,97 – Euro 5.500,00 = **Euro 59.149,97.**

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 59.149,97 – (Euro 59.149,97 x 0,10) = Euro 53.234,97 ≈ **Euro 53.000,00.**

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

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

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

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

Non applicabile, in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno della debitrice per la quota complessiva di 1/1 di proprietà.

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**.

Le informazioni acquisite presso gli uffici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

Il certificato di residenza relativo alla debitrice, rilasciato in data 22/10/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di *** Omissis *** , riporta le seguenti informazioni:

- *** Omissis *** è residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***.

Stato civile

L'estratto dell'atto di matrimonio relativo alla debitrice, rilasciato in data 30/10/2024, riporta le seguenti informazioni:

*** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** e *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** , hanno contratto matrimonio il 26/02/1994, come risulta dall'atto N. 29 p. II serie A relativo all'anno 1994 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis *** , ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- *“Con provvedimento del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 18/04/2008 n. 3149/08, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto . Pompei 18/06/2008”*
- *“Con sentenza del Tribunale di Napoli n. 871/2021 in data 31/03/2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto”.*

Ne risulta che all'epoca dell'acquisto dell'immobile oggetto di stima la debitrice era già separata dal coniuge.

I certificati anagrafici elencati sono riportati nell'*allegato N. 9*.



Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 21 febbraio 2025



L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

