

TRIBUNALE di NAPOLI NORD

3^ Sezione Civile - Reparto Esecuzioni Immobiliari

G.E.: DOTT.SSA BUFFARDO ANNAMARIA

Procedimento esecutivo immobiliare

n. 18/2024 R.G.E.

Consulenza Tecnica d'Ufficio alla procedura

promossa da

“MAUI SPV srl contro ***”**

CESPITI PIGNORATI SITI IN VILLARICCA ALLA

VIA BOLOGNA n° 47

ALLOGGIO E LOCALE CANTINATO/GARAGE

INTEGRAZIONE



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. Pietro Cobio

INDICE

**Lotto 1: Alloggio sito in Villaricca alla Via Bologna n° 47 primo piano
riportato al NCEU al foglio 5 p.lla 197 sub 10**

**Lotto 2: Locale cantina/garage sito in Villaricca alla Via Bologna n° 47
pieno seminterrato riportato al NCEU al foglio 5 p.lla 197 sub 22**

1.) PREMESSA

pag. 2

2.) RISPOSTA AI QUESITI

pag. 2-48

3.) CONCLUSIONI

pag. 48

4.) ALLEGATI

PREMESSA.

In data 29/10/2024 lo scrivente Arch. Pietro Cobio con studio in Napoli, alla Via Attilio Regolo n°1, Tel. e fax 081 5933845, PEC: pietro.cobio@archiworldpec.it, prestava il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidategli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Lojodice

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere a gli adempimenti di seguito indicati:

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;

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

Dagli atti presenti nel fascicolo telematico risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed in particolare è presente un certificato del Notaio ° ° ° °, Notaio in Corleone, con data 30/01/2024. In tale certificato il Notaio è risalito fino all'atto di compravendita a firma del Notaio _\$__\$ del 16/04/1982 dove la Società Ginestre Cooperativa Edilizia acquistava la p.lla 197 dal Sig.r ç;ç;ç;ç.

Nel certificato sono presenti i dati catastali dell'alloggio e del locale cantina/garage oltre che le formalità esistenti. Pertanto si evince la completezza del certificato notarile allegato.

Nei documenti allegati nel fascicolo telematico non vi è la visura catastale storica sia dell'alloggio che del locale cantina/garage.

Nei documenti presenti nel fascicolo telematico manca il certificato di stato civile, che è stato prodotto dallo scrivente.

Da tale certificato si evince che l'esecutata attualmente è vedova ed era sposata con il Sig. §_§__§_§_§.

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 superficaria; 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:

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

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

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo

una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica),

l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere comediati 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili pignorati alla Sig.ra ***** sono un alloggio e un locale cantina/garage sito in Villaricca alla Via Bologna n° 47 scala A. L'alloggio è posto al primo piano mentre il locale garage/cantinola è posto al piano S1. La quota pignorata all'esecutata è la seguente: piena proprietà dell'alloggio e del locale cantina/garage staggiti.

Nell'atto di pignoramento viene indicata la stessa quota pignorata all'esecutata.

Verificando l'atto di compravendita per Notaio §__§_§_§

Rep. 36170 del 16/11/2005 si nota che la Sig.ra ***** ha acquistato detto appartamento ed il locale cantina/garage dalla Società Cooperativa Edilizia A.R.L. Ginestra, in detto atto la Sig.ra ***** dichiarava di essere vedova.

I dati catastali dell'alloggio sono:

Alloggio posto al primo piano sub 10 oggetto di pignoramento riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Villaricca (cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 197 sub 10

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ. A/2

Classe 2.; Consist , 5,5 vani .; Sup. Catastale 104 mq Rendita Euro 355,06

INDIRIZZO Via Bologna n° 47 piano 1

INTESTATO *****

I dati catastali del locale cantina/garage sono:

Garage posto al piano seminterrato sub 22 oggetto di pignoramento
riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Villaricca

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 197 sub 22

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. C/2

Classe 2.; Consist , 16 mq .; Sup. Catastale 18 mq Rendita Euro 37,18

INDIRIZZO Via Bologna n° 47 piano S-1

INTESTATO *****

I dati catastali contenuti nel pignoramento hanno sempre individuato sia
l'alloggio che il locale cantinola/garage.

Gli immobili pignorati non sono soggetti ad espropriazione di pubblica
utilità.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio staggito
non è possibile dividere detta unità in più lotti, così come il cantina/garage.

Nell'atto del Notaio _§_§§_§ si legge che l'esecutata acquistava l'alloggio
con annessa pertinenza il locale cantina/garage. Pertanto per i due immobili
staggiti verrà costituito un unico lotto contenente l'alloggio e la cantina/
garage.

I confini dell'alloggio sono: a nord e sud con area condominiale ad est con
rampa d'accesso al garage ed a ovest con vano scala e altra proprietà aliena
stesso piano.

I confini della cantina/ garage sono: a nord con terrapieno, a sud con area di

manovra del garage, mentre ad est e a ovest con altre unità aliene.

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.

Gli immobili staggiti sono: un alloggio ed una cantina/garage siti nel Comune di Villaricca alla Via Bologna n° 47 piano seminterrato la cantina-garage e primo piano l'alloggio.

Villaricca si trova a 9 km a nord del capoluogo. Il comune è composto da due aree distinte, infatti, il centro abitato principale è diviso dalla frazione di Torretta-Scalzapeccora e parte del Comune di Calvizzano per circa 250 m che termina presso il rio di Fosso del Carmine.

Villaricca è collegata con Napoli grazie a molteplici linee di autobus, le quali pur non partendo dalla cittadina passano per essa. Una di queste appartiene all'ANM, la linea 162, che collega la Stazione di Giugliano della Linea Arcobaleno con la stazione della Linea 1 della Metropolitana di Napoli, sita a Chiaiano. Le altre linee appartengono alla CTP e sono le seguenti: M45R, M1R (con capolinea posto a Napoli, alla Stazione di Piscinola Scampia), M10 (capolinea posto alla stazione della Linea 1 della Metropolitana a Chiaiano) ed M6 (capolinea posto alla stazione di Licola della Ferrovia Circumflegrea). Villaricca è collegata ai comuni limitrofi e al capoluogo attraverso Circumvallazione Esterna di Napoli. È anche vicina ad altri tre supporti viari: l'Asse Mediano, l'uscita Napoli nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, e la Tangenziale di Napoli. Inoltre dista appena dieci chilometri dall'aeroporto internazionale di Napoli-Capodichino.

Via Bologna è situata in località Sambuco nella parte di territorio denominata Torretta Scalzapecora del Comune di Villaricca.

La frazione di Torretta - Scalzapecora dista 4,62 chilometri dal medesimo Comune di Villaricca di cui essa fa parte.

Percorrendo Via Consolare Campana sita nel Comune di Marano, si entra nella frazione di Torretta Scalzapecora e poi in zona Sambuco per arrivare a Via Bologna.

Va evidenziato che in detta zona vi sono due discariche: la prima denominata Cava Alma Ecoballe che dista dall'alloggio circa 240 mt mentre l'altra denominata Ecoballe Villaricca che dista circa 960 mt.

Per la prima è prevista una bonifica dell'area, infatti fu chiusa nel 1994.



Percorrendo Via Bologna dopo l'Istituto Comprensivo Italo Calvino, sul lato destro troviamo una traversa. Entrando in detta Via, dopo un centinaio di metri sul lato sinistro troviamo Parco Ginestre.

Entrando in detto parco si nota che i due fabbricati sono posti ad una quota inferiore rispetto la Via Bologna, infatti nelle giornate di pioggia forte, l'area cortilizia e tutto il piano garage del fabbricato dove sono siti gli immobili da staggire si allagano. In diverse occasioni sono stati chiamati i VV.FF. al fine di provvedere ad eliminare dal piano garage l'acqua. Si allega verbale dell'ultimo intervento dei VV.FF. intervenuti per eliminare l'acqua dal piano garage.

Il fabbricato dove sono posti l'alloggio ed il garage da periziare è il secondo entrando in detto parco.

Arrivati in adiacenza del fabbricato, troviamo una prima scalinata esterna che conduce all'androne. Entrati e salendo al primo piano, si nota che l'alloggio dell'esecutata è posto in adiacenza al vano scala. Entrati nell'alloggio vi è un

primo corridoio dove troviamo tre porte. La prima porta posta sul lato destro conduce al salone/soggiorno. In detta stanza troviamo una finestra con affaccio sull'area cortilizia interna al parco. In adiacenza della finestra troviamo una piccola finestra balcone che da accesso sul secondo balcone. Va precisato che nella planimetria catastale detto vano era la cucina che oggi è stata spostata, mentre la finestra balcone che consente di unire il salone con il balcone sulla planimetria catastale non è presente. Sul lato sinistro del corridoio, di fronte alla porta che conduce alla prima stanza, troviamo la seconda porta. Varcato tale infisso ci si trova nella cucina. Internamente troviamo una finestra balcone che conduce al balcone. Usciti sullo sporto si può notare che l'affaccio è sulla parte retrostante il fabbricato area cortilizia. Sul balcone sono stati realizzati due armadi in alluminio facilmente smontabili.

Arrivati alla fine del primo corridoio, troviamo la terza porta che conduce al secondo tratto di corridoio quello dove sono poste le stanze da letto. Sul lato destro in passato vi erano due porte che consentivano di accedere ai due bagni, quello di servizio e quello di rappresentanza. Oggi è stato demolito il tramezzo dei due bagni creando un unico bagno ed è stata murata una porta, così facendo da creare un unico vano con un unico ingresso.

Il bagno ha affaccio sul secondo balcone annesso all'alloggio tramite due finestrini.

Sul lato sinistro del secondo corridoio, troviamo la seconda porta che consente di entrare nella stanza da letto. In detta stanza troviamo una finestra balcone che da accesso sul primo balcone. Va notato che l'uscita da detta stanza avviene avendo sui due lati gli armadi in alluminio.

Alla fine del corridoio troviamo la terza porta che da accesso alla seconda stanza da letto. Anche in detta stanza troviamo una finestra balcone che da

accesso al secondo balcone. Detto sporto ha affaccio sull'area cortilizia del Parco.

Le condizioni locative di detto alloggio sono discrete.

L'altezza interna è di 2,76 mt. Gli impianti sono sotto traccia e non è stato fornito allo scrivente nessuna certificazione. Al fine di adeguare gli impianti presenti bisognerà spendere circa 1500 €.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti del bagno e della cucina non a tutt'altezza.

Vi è caldaia, allo scrivente non è stata data nessuna certificazione per detto impianto. Non vi sono caloriferi e né climatizzatori (split).

Non vi è Attestazione di Prestazione Energetica (APE), al fine di produrla bisognerà spendere un importo di circa 500 €.

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre gli infissi interni sono in legno con vetrata centrale.

La superficie commerciale utile dell'intero appartamento è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti l'immobile oggetto di perizia. Lotto Uno = Alloggio

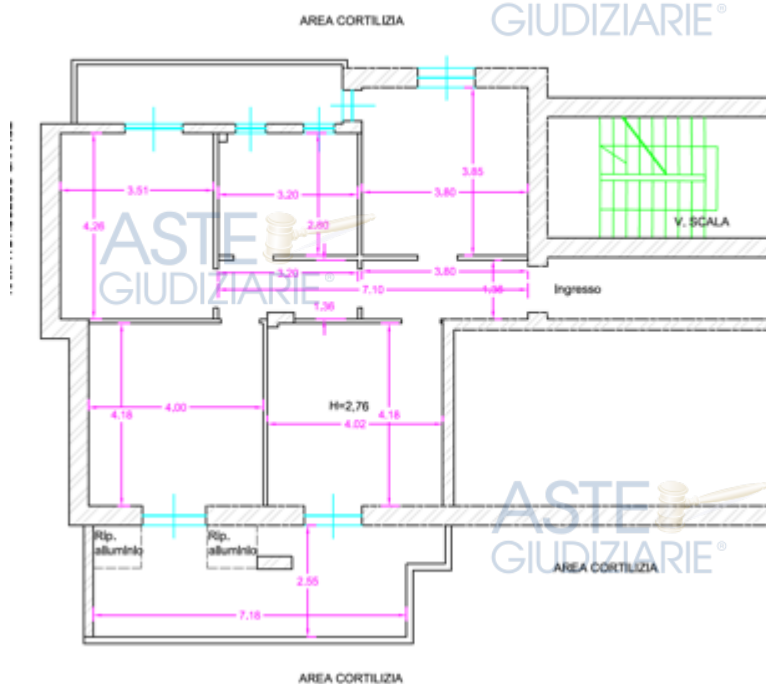
N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Corridoio	9,50
2	Salone/Soggiorno	14,63
3	Cucina	16,78
4	Stanza da letto 1	16,72
5	Stanza da letto 2	14,95
6	Bagno	8,92
7	Armadi sul balcone	2,11
8	Tramezzi	2,77
9	Muratura al 50%	1,45
10	Muratura al 100 %	12,54
Totale superficie utile in cifra tonda		100,37

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi

Lotto Uno= Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	16,62
222	Balcone	8,30
Totale superficie utile in cifra tonda		24,92

RILIEVO ALLOGGIO



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Foto indicative dell'alloggio



Vista Vano scala e zona ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista Salone /soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista cucina



Vista balcone con armadi e caldaia



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista stanza da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista stanza da letto



Vista balcone

Terminato di visionare l'alloggio si è scesi nella cantina/ garage. L'accesso avviene tramite due entrate la prima pedonale posta internamente al vano scala la seconda carrabile posta internamente al Parco tramite la rampa.

Scesi al piano garage tramite il vano scala e girando sul lato sinistro dopo la prima saracinesca, troviamo il garage da periziare. Aperta la saracinesca con qualche problema, si è potuto verificare che internamente vi erano oltre ad uno scooter anche una serie di suppellettili vari ammassati molto degradati.

Infatti tutti gli oggetti a causa dei continui allagamenti del garage si trovano

immersi nell'acqua e fango che invade tutto il locale garage.

Da quanto riferitomi dall'Amministratore vi è un progetto al fine di creare un nuovo impianto di scarico e di smaltimento dei liquami nella fogna comunale che però non ha avuto ancora inizio a causa di un giudizio pendente in Tribunale.

L'altezza interna di detto garage è di 2,66 mt. Le condizioni locative sono alquanto scadenti a causa degli allagamenti. No vi è pavimento ma solo un massetto.

Gli impianti sono sotto traccia e non a norma. Al fine di adeguarli bisognerà spendere circa 500 €.

La superficie commerciale utile dell'intero garage è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

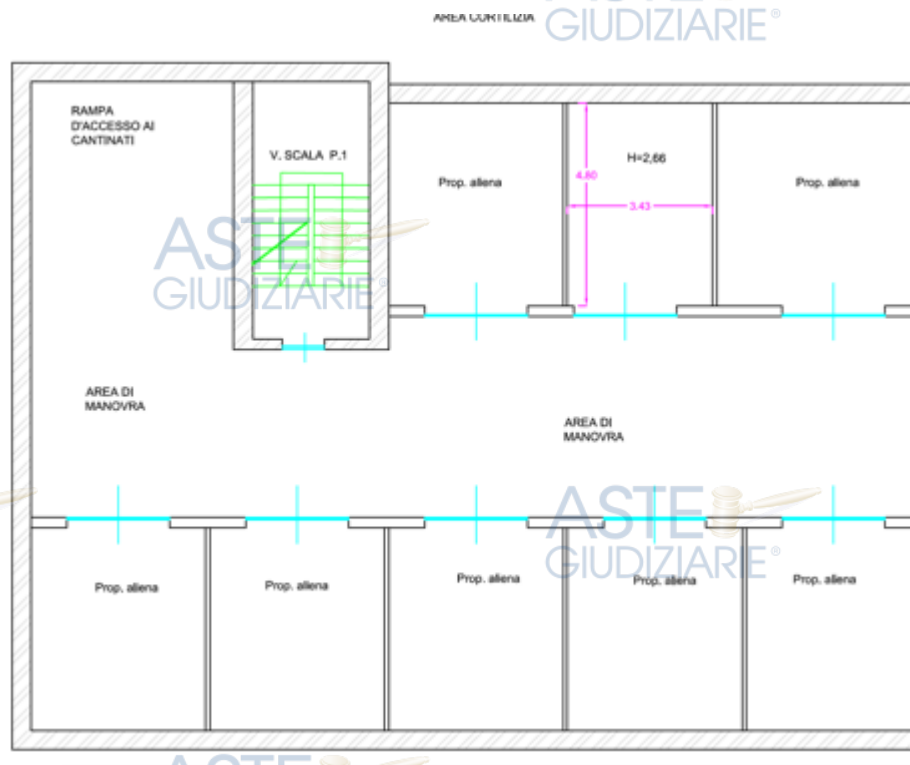
Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Lotto due = Garage

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Garage	16,46
2	Muratura al 100 %	2,35
Totale superficie utile in cifra tonda		18,80



(cfr. ALLEGATO N.6, tot. Pag varie)

Foto indicative del garage



Vista area di manovra garage ed ingresso pedonale



Vista piano garage



Vista cantina/garage pignorato

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.

Alloggio posto al primo piano sub 10 oggetto di pignoramento riportato al

Catasto dei Fabbricati del Comune Villaricca

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 197 sub 10

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ...; Categ. A/2

Classe 2.; Consist , 5,5 vani .; Sup. Catastale 104 mq Rendita Euro 355,06

INDIRIZZO Via Bologna n° 47 piano 1

INTESTATO *****

Le variazioni che si notano nella visura storica dell'alloggio sono le seguenti:

1.) Variazione del 12/03/2020 variazione toponomastica pratica

NA00 57440;

2.) Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;

3.) Costituzione del 07/10/1992 in atti dal 03/11/1998 Classamento P.F. 98

(n.R. 1348.3/92)

I dati catastali del locale garage sono:

Garage posto al piano seminterrato sub 22 oggetto di pignoramento
riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune Villaricca

(cfr. ALLEGATO N.7 tot .pag.varie) con i seguenti dati:

DATI IDENTIFICATIVI sez. ... foglio 5 p.lla 197 sub 22

DATI DI CLASSAMENTO Zona Cens. ..; Categ. C/2

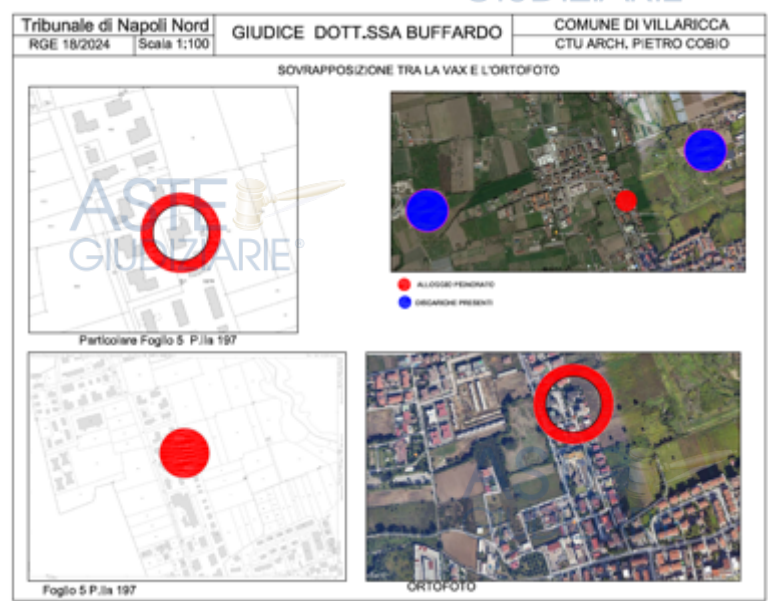
Classe 2.; Consist , 16 mq .; Sup. Catastale 18 mq Rendita Euro 37,18

INDIRIZZO Via Bologna n° 47 piano 1

INTESTATO *****

Le variazioni che si notano nella visura storica del garage sono le seguenti:

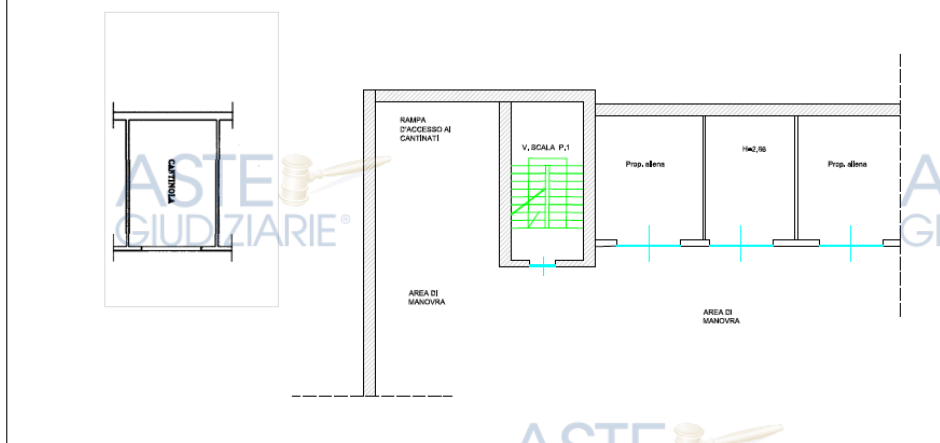
- 1.)Variazione del 12/03/2020 variazione toponomastica pratica
NA00 57451;
- 2.)Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie;
- 3.)Costituzione del 07/10/1992 in atti dal 03/11/1998 Classamento P.F. 98
(n.R. 1348.3/92)



(cfr. ALLEGATO N.8 tot .pag.varie)

Per l'alloggio staggito andrebbero aggiornata la planimetria catastale mediante DOCFA. Il costo stimato per ogni singola unità immobiliare si aggira intorno alle 500 €.

SOVRAPPOSIZIONE TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI



(cfr. ALLEGATO N.9 tot .pag.varie)

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.

LOTTO UNICO –Alla Sig.ra ***** è stata pignorata l'intera quota di

1/1 di proprietà sia dell'alloggio che della cantina/garage sito nel Comune di

Villaricca alla Via Bologna n° 47 “Parco Ginestra”. L'alloggio è posto al

primo piano mentre la cantina/garage è posta nel seminterrato.

L'appartamento è riportato al NCEU del Comune di Villaricca al foglio 5

p.lla 197 sub 10, mentre la cantina/garage è riportato al foglio 5 p.lla 197

sub 22.

L'alloggio è composto da un ingresso (zona filtro), un soggiorno/salone, una cucina due camere da letto ed un bagno. Ci sono due balconi posti specularmente rispetto all'alloggio.

Mentre la cantinola/garage è costituita da un unico vano.

L'alloggio confina a nord e sud con area cortilizia, ad est con rampa di accesso al garage, mentre a ovest con vano scala ed alloggio alieno.

Mentre la cantina/garage confina: a nord con terrapieno a sud con atea di manovra, ad est e ad ovest con unità aliene.

Il descritto stato dei luoghi dell'alloggio non corrisponde alla consistenza catastale. Mentre quella della cantina/garage si.

Per gli immobili staggiti vi è Concessione Edilizia in sanatoria n° 2767 del 1991 Rilasciata dal Comune di Villaricca, non vi è certificato di Abitabilità

Va precisato che sull'atto di assegnazione del Notaio _§§_§_§ si legge che l'alloggio e cantina /garage hanno Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune Villaricca ai n° 2766 del 1991

Dal certificato di destinazione urbanistica ricevuto dal Comune di Villaricca risulta che l'area su cui è ubicato gli immobili staggiti ricadono in zona C4 (zona Espansione estensiva), mentre nel PUC rientrano nella zona B.

I beni sono pervenuti all'esecutata con atto di assegnazione del Notaio :ç:ç:çç::ç:ç del 16/11/2005 rep. 36170.

Valore dei due immobili staggiti è di

96.966 €

(EuroNovantaseimilanovecentosessantaseiin C.T)

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 precedente.** 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).

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

Registri Immobiliari.

4) Situazioni di comproprietà.

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

5) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

I beni sono pervenuti all'esecutata dai seguenti atti:

1.) Con Atto di assegnazione del Notaio §__§§_§__§_§ 16/11/2005 rep. 36170 dove alla Sig.ra ***** viene assegnata dalla Cooperativa Società Ginestra un alloggio ed una cantina riportati con i seguenti dati catastali foglio 5 p.lla 197 sub 10 (alloggio) e sub 22 (cantinola/garage);
2.) Alla Società Cooperativa Ginestra detti terreni erano pervenuti con atto del Notaio §_§__§§_§_ del 30/05/1990 rep.8784 dove la Cooperativa acquistava dai Sig.ri ;ç;ç;ç;ç;ç le p.lle 291/A e p.lla 379. Tale atto è allegato alla licenza Edilizia in Sanatoria n° 2767 dove sono presenti i fabbricati del lotto C comparto 24;
3.) Nell'atto del Notaio _§_§_§_§_§ vi è anche la provenienza infatti i Sig.ri :°°::°°:°°:°°: e la Società Cooperativa Ginestra, acquistavano dette p.lle con atto del Notaio :§::§:§§::§:§ del 16/04/1982 rep 26623 dal Sig. ;ç;ç;ç;ç;ç;
4.) Internamente all'atto di acquisto del Notaio _§§_§__§§_§ riportato al punto uno, viene riportato come provenienza l'Atto di compravendita dello stesso Notaio del 27/04/1992 dove la Società Cooperativa Ginestra acquistava dei terreni con i seguenti dati foglio 5 p.lle 96 e p.lla 445 dal Sig. °::°°:°°:°°::, indicando però come Licenza Edilizia in Sanatoria la n° 2766 del 1991.

Per quant'altro eventualmente non riportato in perizia con riferimento a servitù, pesi o limitazioni di natura condominiale e alle parti comuni, si rimanda ai titoli di provenienza, allegati alla presente relazione peritale, che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La p.lla di terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio oggi è la p.lla 197 in passato aveva la stessa numerazione p.lla 197 o 197/A individuato nel frazionamento n° 1686/16/82.

La Sig.ra ***** oggi è vedova così come risulta nell'atto d'acquisto di detti beni. L'esecutata si era sposata con il Sig. __§_§__§§__§ in data 25/04/1991 scegliendo la comunione dei beni. Nell'atto di matrimonio il cognome dell'esecutata è sbagliato infatti è riportato *****

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

1) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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.

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono ~~istata~~ 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:
 - 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);
 - 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);
 - 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 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 ~~qu~~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.**

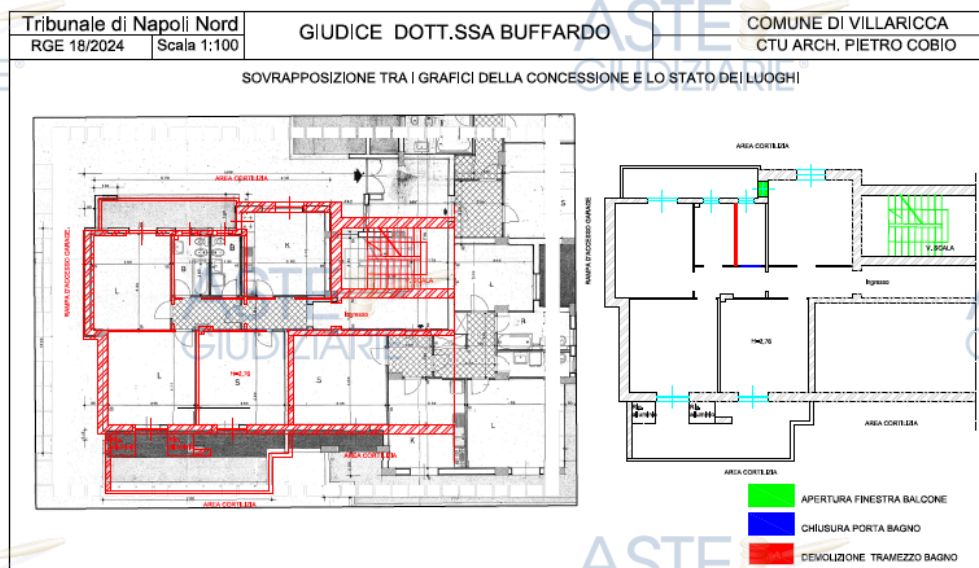
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

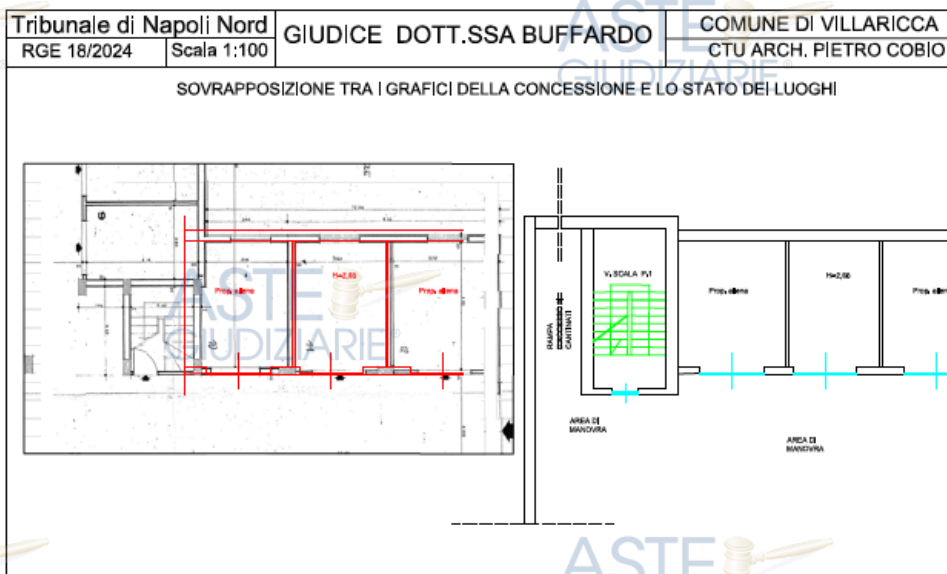
Leggendo l'atto di assegnazione del Notaio §_§§_§§_§_ del 2005 si può notare che l'intero fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria, riportando il numero 2766 del 1991. Lo scrivente faceva richiesta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villaricca dove apprendeva e faceva copie della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2767 del 1967. In tali grafici, sono individuati i due fabbricati rientranti nel Lotto C Comparto 24.

Dal confronto tra i grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2767 con lo stato dei luoghi si evince che non ci sono più i due bagni infatti è stato demolito un tramezzo creando un unico bagno e chiudendo una porta. Si nota che non vi era la finestra balcone che dall'ex cucina oggi salone/soggiorno si accede al balcone esterno. Per quanto riguarda la sovrapposizione vi è un leggero disallineamento tra i grafici e il rilievo dello scrivente sia per l'alloggio che per la cantina/garage.

Un eventuale aggiudicatario di detti immobili, potrà sanare tali difformità, infatti i lavori che sono stati effettuati internamente a detto alloggio possono essere sanati mediante presentazione di CILA in sanatoria (abbattimento tramezzi e chiusura porta) mentre l'apertura della finestra balcone va chiusa, in quanto non sanabile. Per la CILA in Sanatoria bisognerà spendere circa 3500 € mentre per la chiusura della finestra balcone circa 2500 €.

Per entrambi le pratiche sono esclusi i costi tecnici per i professionisti.





(cfr. ALLEGATO N.9 tot. Pag varie)

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.).

Da quanto è emerso durante l'accesso effettuato insieme all'Avv.

⋄⋄⋄⋄⋄⋄ nominata Custode della Procedura, internamente all'alloggio ed

alla cantina/garage staggitì è stata trovata l'esecutata Sig.ra ***** che vive con i suoi figli. (cfr. ALLEGATO N.4 tot. Pag varie)

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;

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:

5.) Iscrizioni ipotecarie;

6.) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

7.) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

8.) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da quanto accertato dallo scrivente, verificando le ispezioni ipotecarie sui beni staggiti si evince quanto segue:

- 1.) Non vi è altra procedura espropriativa pendente per i beni staggiti.
- 2.) Non vi sono domande giudiziarie per i beni staggiti;
- 3.) Per i beni staggiti non vi è nessun provvedimento di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- 4.) Non vi è nessun tipo di vincolo storico-artistico;
- 5.) Vi è condominio costituito e quindi esiste l'Amministratore nella persona dell'Ing. ° _ ° _ ° _ ° _ °.

Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti Oneri:

- 1.) Domande giudiziali non ve ne sono;
- 2.) Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura non ve ne sono;
- 3.) Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- 4.) Non vi sono i seguenti oneri: reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc.
- 5.) Vi sono oneri di natura condominiale;
- 6.) Non vi sono provvedimenti di imposizione di vincoli storico – artistici.

Da quanto emerso dalla cartografica del Comune di Villaricca gli immobili ricadono in zona C4 (zona Espansione estensiva), mentre nel PUC rientrano nella zona B.

(cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie)

Mentre saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli durante la procedura

- 1.) Iscrizione del 28/11/2005 ai nn. 66312/22939 concessione a garanzia

di mutuo;

2.) Trascrizione del 18/07/2014 ai nn. 36444/22766, Verbale di pignoramento.

Va precisato che lo scrivente si è recato presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord dove apprendeva che per il pignoramento del 2014 esisteva una procedura esecutiva la n° RGE 384/2014 estinta per mancata comparizione delle parti.

Esistono difformità catastali inerenti la planimetria dell'alloggio. Pertanto andrà effettuato un aggiornamento tramite DOCFA per l'alloggio con un costo di € 500.

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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

I beni pignorati non ricadono sul suolo demaniale:

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.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tale peso. (cfr. ALLEGATO N.15 tot. Pag varie)

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.

Nel fabbricato dove sono siti gli immobili staggiti vi è condominio costituito e l'Amministratore è l'Ing. _\$__\$__\$\$. Lo scrivente contattava

quest'ultimo al fine di avere informazioni su eventuali quote condominiali in evase. L'Amministratore inviava un prospetto riepilogativo dove si evince che la Sig.ra ***** deve al condominio circa 12.844,83 relativo al conguaglio 2020 fino al mese di novembre 2024, inoltre vi è anche una quota per l'Avv. °:°:°:°:°:° pari ad € 77,02.

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.

Lotto UNICO

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili in questione

l'esperto ha ritenuto individuare per prima cosa la Superficie Commerciale

Calcolo delle consistenze

Per l'applicazione dei criteri di stima così come viene riportato nel mandato

affidatogli, lo scrivente ha proceduto alla determinazione della **Superficie**

Lorda Vendibile ovvero della **Superficie Commerciale (Sc)**, ai sensi della

norma UNI, sulla base delle configurazioni e delle misure rilevate in sede

d'accesso.

ALLOGGIO E CANTINA/ GARAGE

La superficie commerciale utile dell'intero appartamento e della cantina/garage è così suddivisa applicando i seguenti coefficienti:

Coefficiente di Destinazione (Coef Dest).:

- Murature esclusive al 100%;
- Murature di confine al 50%;
- Balconi, terrazzi, cantine, ecct. al 25%.

Coefficiente di stato manutentivo (C cons):

- Stato di conservazione buono 1,00;
- Stato di conservazione discreto 0,90;
- Stato di conservazione mediocre 0,80;

Si riportano, pertanto, di seguito le superfici utili dei vari vani costituenti

l'immobile oggetto di perizia. Lotto Unico = Alloggio

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Ingresso Corridoio	9,50
2	Salone/Soggiorno	14,63
3	Cucina	16,78
4	Stanza da letto 1	16,72
5	Stanza da letto 2	14,95
6	Bagno	8,92
7	Armadi sul balcone	2,11
8	Tramezzi	2,77
9	Muratura al 50%	1,45
10	Muratura al 100 %	12,54
Totale superficie utile in cifra tonda		100,37

Per quanto attiene la superficie delle pertinenze dei balconi, terrazzi e lastrico solare viene considerata quella dei balconi.

Lotto Unico = Balconi

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Balcone	16,62
2	Balcone	8,30
Totale superficie utile in cifra tonda		24,92

Lotto Unico = Garage

N.	Descrizione	Superficie utile netta [mq.]
1	Garage	16,46
2	Muratura al 100 %	2,35
Totale superficie utile in cifra tonda		18,80

LOTTO UNICO	CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO /CANTINOLA PIGNORATI					
	ELENCO IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	SC.mq	Coef. Dest.	Coef. Cons.	SR. mq
	Alloggio	Lorda Copertura 84,36 mq.	100,37	1	0,90	90,33
	Balconi	Lorda Copertura 24,92 mq.	24,92	0,25	0,9	5,60
	Cantina/Garage	Lorda Copertura 18,80 mq.	18,80	0,25	0,850	4,00
Superficie Raguagliata SR mq.						99,93

Per la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile in questione, l'esperto ha ritenuto opportuno optare per il valore medio desunto dai seguenti due diversi criteri di stima:

1. Stima sintetico comparativa;
2. Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

valori adeguati alle reali condizioni in cui l'unità immobiliare si trova al momento della stima.

Stima sintetico comparativa Alloggio e Garage

La “*stima sintetico comparativa*” consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate ed ha tenuto conto del contesto urbanistico - edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in questione, delle caratteristiche e della presenza di altri appartamenti nei dintorni, nonché delle particolari caratteristiche della zona, delle attività commerciali e di servizio.

L'esperto, inoltre, ha tenuto conto anche del grado di ricettività del mercato immobiliare offerto dalla zona Villaricca in cui sono ubicati i beni immobili di cui trattasi.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

il prezzo a mq. in tale zona oscilla tra il valore minimo e massimo così individuato:

Valori di mercato all'attualità—Tipologia Alloggi e Box in Villaricca					
Indagini	Zona	Valori di Vendita in €		Valori di fitto in €	
		min	max	min	max
O.M.I. I sem 2024	Zona D1	1.100	1.650	3,7	5,50
O.M.I.	Zona	1.100	1.700	3,4	5,2

I sem 2023	D1				
O.M.I. II sem 2022	Zona D1	1.100	1.700	3,4	5,2
Indagini mercato Immobiliare .it	Villaricca	540	1.400	4,64	6,00
Media Aritmetica tra i 8 valori		1.286		4,63	
Quotazioni Parametriche di riferimento		1.286 €/mq		4,63 €/mq	

Al fine di avere una maggior completezza lo scrivente riporta nella seguente scheda, le quotazioni di mercato dei vari immobili presi in considerazione e le relative fonti.

(cfr. ALLEGATO N.16 tot. Pag varie)

INDAGINI DI MERCATO per Alloggi – COMPARABLES UFFICI						
Agenzie immobiliari	Ubicazione	Prezzo di vendita richiesto	Prezzo di fitto	Superficie mq	Prezzo a mq	Vani
Gobid internatinal	Via Bologna	65.000		99	656	
Tecnocasa	Via Bologna	138.000		115	1.200	
Tecnocasa	Via Bologna	105.000		75	1.400	
Valerio Pisano	Via Bologna	90.000		82	1.097	
Studio Cipriani	Via Bologna	56.700		105	540	
Simplex Domus	Via Bologna	166.501		126	1.321	
AFFITTO						
M-One Imm.	Via Magellano		600	115	5,21	
M-One Imm	Via Magellano		650	140	4,64	
Centro Casa Sud	Via S. rita		600	120	5,00	
Dream Immobiliare	Corso Europa		700	120	5,83	
GallileoImmobiliareA	Via G. LA Pira		600	100	6,00	

VALORE IMMOBILE (LOTTO UNICO) ALLOGGIO

Sulla base di quanto sopra riportato l'esperto, considerati complessivamente i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e tenuto conto dello stato

in cui essa si trova e della sua situazione urbanistico - edilizia, ha determinato per essa il **valore medio di mercato in euro 1.286 €/mq** di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per cui si ha:

Lotto Unico sub 10 e sub 22: mq. 99,93.

Superficie Commerciale	Valore unitario medio stimato	Valore Immobile (in cifra tonda)
mq. 99,93	euro. 1.286 €/mq	Euro 128.510

Il valore di mercato degli immobili elaborati secondo la stima sintetica comparativa è dunque pari a:

€ 128.510. (EuroCentoventottomilacinquecentodieciinct)

Stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che un immobile vale tanto più quanto maggiore è il reddito che produce e, quindi, consente di risalire al valore del lotto applicando la formula:

$$V = R/i \quad (1)$$

dove **V** = Valore degli immobili

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

- Calcolo del valore locativo dell'immobile

Superficie Commerciale Totale Lotto Unico= 99,93 mq.

Oltre che le fonti sopra citate consultate dallo scrivente, il valore attribuito per il canone di locazione mensile è stato ricavato tenendo conto anche della Banca Dati fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità in quanto derivanti da ampie e capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari,

stime effettuate in ambito interno alla stessa Agenzia, offerte pubblicate, etc. e dalle quotazioni immobiliari prese nelle varie Agenzie presenti sul territorio, che ha determinato come canone locativo il **valore medio di mercato** in **4,63€/mq.**

Per quanto sopra premesso, è stato ipotizzato verosimilmente un **canone di locazione mensile per gli immobili** pari a:

Superficie Convenzionale x Canone di locazione a mq

Euro 4,63x 99,93. = Euro 463

e quindi il seguente **canone di locazione annuo lordo:**

Euro 463x 12 = Euro 5.556

- Calcolo del valore dell'immobile

Il tasso di capitalizzazione assunto per la ricerca del prezzo base di vendita degli immobili è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti fondiari in luogo e relativo ad unità immobiliari aventi un complesso di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima.

Tale saggio, derivato dal rapporto tra i redditi annui netti, ritenuti continuativi, per immobili analoghi di riferimento e i relativi prezzi di mercato realizzati in data recente, può essere stimato pari al 3,5%. Tenendo presente che dai canoni di locazione annui sopra calcolati deve essere sottratta una percentuale del 20% quale incidenza delle spese di varia natura gravanti sulla proprietà, si può finalmente determinare il valore di V (Valore dell'immobile) nella formula (1) sopra riportata.

Si ha dunque:

$S = \text{Spese percentuali gravanti sulla proprietà} =$

$= \text{Euro } 5.556 \times 20\% = \text{Euro } 1.111$

per cui sarà

$R = \text{Euro } (5.556 - 1.111) = \text{Euro } 4.445$

$i = 0,035$ e quindi sostituendo tali valori nella formula (1) si ottiene in definitiva

$$V = \text{Euro } 4.445 / 0,035 = \text{Euro } 127.000$$

Il valore di mercato dell'alloggio, elaborato secondo la stima in base alla capitalizzazione del canone di locazione desunto è dunque pari a:

€ 127.000

(Euro Centoventisettemilain c.t.)

Media tra i valori ottenuti nelle differenti stime

I valori ottenuti per la stima degli immobili con i due metodi sono risultati differenti. È opinione dell'esperto, tuttavia, che per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

Si ha, pertanto:

(Valore stima sintetico comparativa + Valore stima capitalizzazione del canone di locazione desunto) : 2 = **(128.510 + 127.000) : 2**

Valore medio = Euro 255.510 : 2 = Euro 127.755

(Euro Centoventisettemilasettecentocinquantacinque)

Elenco oneri da decurtare al valore dell'Ufficio	
Descrizione	Costi in €
Adeguamento impianto Elettrico	2000
Attestazione energetica	500
Aggiornamento catastale	500
Costi per la Sanatoria Urbanistica delle diff. riscontrate	6.000
Totale Oneri da Decurtare	9.000

Va precisato che tale importo di € 9.000 verrà trasformato in un valore percentuale che verrà poi sommato agli altri coefficienti di adeguamento della seguente tabella 7,04

A tale valore bisognerà effettuare una serie di adeguamenti che sono dati da:

Coefficienti di adeguamento:

N.	Descrizione	Percentuale %
1	Assenza garanzia di vizi	6,00
2	Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,04
3	Stato d'uso e di manutenzione	1,00
4	Stato di possesso	0,00
5	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00
6	Oneri Condominiali	10,05
Totale superficie utile in cifra tonda		24,10

Pertanto il valore del locale dopo gli opportuni adeguamenti calcolati con una percentuale complessiva di circa 24,10 % è pari a

Valore dell'Immobile	Percentuale d'adeguamento %	Valore Finale dell'immobile
Euro 127.755	24,10 %	Euro 96.966

Valore finale di mercato per LOTTO unico Alloggio e Cantina Garage staggito è di

96.966 €

(Euro Novantaseimilanovecentosessantasei in C.T.)

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Così come relazionato precedentemente, all'esecutata è stata pignorata l'intera quota.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito

ed in base a tutto ciò che si è detto per l'intero fabbricato, l'alloggio non è divisibile in altrettante unità mediante frazionamenti. Stessa cosa dicasi per la cantina/garage.

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**.

Lo scrivente ha reperito il certificato di residenza e di famiglia per l'esecutata.

In tale certificato si evince che l'esecutata e i suoi figli sono residenti in Villaricca alla Via Bologna 47.

E' stato effettuato anche un certificato di Stato libero dove risulta che l'esecutata è vedova.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., certo di aver operato con coscienza e scrupolosità, ritiene opportuno sottolineare che la stima è fissata alla data di presentazione della consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

Il sottoscritto rassegna la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

(arch. Pietro Cobio)

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 : Copia certificazione notarile;

ALLEGATO N. 2 : Elenco Iscrizioni e Trascrizioni;

ALLEGATO N. 3: Contratti di compravendita;

ALLEGATO N. 4: Verbale d'accesso;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico;

ALLEGATO N. 6: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO N. 7: Visura storica e planimetria catastale;

ALLEGATO N. 8: Sovrapposizione tra la Vax e l'ortofoto;

ALLEGATO N. 9: Sovrapposizione planimetria catastale con lo stato
dei luoghi e con la concessioni edilizia;

ALLEGATO N. 10: Copia Concessione Edilizia in Sanatoria 2767 del
1991

ALLEGATO N 11: Copia risposta VV.FF;

ALLEGATO N. 12: Risposta Amministratore;

ALLEGATO N. 13: Certificati anagrafici;

ALLEGATO N. 14: Individuazione delle discariche presenti in zona;

ALLEGATO N. 15: Certificato destinazione urbanistico e
Certificato Usi Civici;

ALLEGATO N. 16: Quotazioni Immobiliari

Napoli, 28/02/2025

Il C.T.U.

(arch. Pietro Cobio)