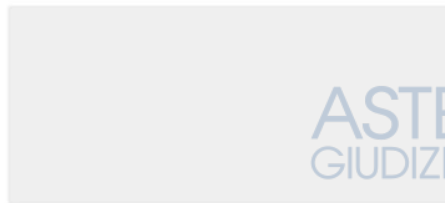


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE



Procedura esecutiva n° 206/2025

A. Premessa e mandato

La sottoscritta Arch. Grazia Licenziati, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al numero 5904 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Napoli con il numero 8783, con studio in Napoli al Viale Maria Cristina di Savoia n.3/c, veniva nominata, nella procedura esecutiva n° 206/2025, dall'Ill.mo G. E. Dott.ssa Triglione, esperto stimatore per il ricorso in epigrafe, affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento in riferimento *all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

B. Fatto

con garanzia ipotecaria sull'immobile sito in Lusciano alla Via Cantalupo n.

5/7 e precisamente:

- *Unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su due livelli (T-19 della consistenza catastale di vani due, confinante con detta via, proprietà [redacted] o aventi causa, androne e cortile comune, salvo se altri.*

Riportato nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 3, p.lla 692, sub 2, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 2, R.C. € 75,40 e p.lla 696, sub 3 graffata alla precedente

Così in data 03.02.2025 veniva notificato [redacted] tto di precetto

Tuttavia, decorso inutilmente il termine di legge assegnato, l'intimazione a pagare non sortiva alcun riscontro e pertanto [redacted] niese che venisse pignorato a garanzia del proprio credito il compendio immobiliare già ipotecato a favore della stessa Banca e precisamente:

- *Immobile sito in Lusciano (CE), Via Catalupo nn. 5/7, riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 3, p.lla 692, sub 2, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 2, R.C. € 75,40 e p.lla 696, sub 3 graffata alla precedente per la piena ed esclusiva proprietà di [redacted]*

IMMOBILE FG. 3, P.LLA 692, SUB 2 e
FG. 3, P.LLA 696, SUB 3 ad esso graffato
PIENA PROPRIETA' DI [REDACTED]

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il Giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e 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:

- 1) 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
- 2) 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 vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se 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 derivato 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 derivato od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

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

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

La documentazione relativa a tale immobile, sulla base di quanto riportato dall'art. 567, 2° comma, risulta completa in tutte le sue parti.

E' infatti allegata agli atti di tale procedura la **certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2025** per Notaio Niccolò Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate sull'immobile oggetto della procedura a partire dal 24.07.1984 (data del titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento) a tutto il 13.06.2025 (data successiva alla trascrizione del pignoramento). (v. all. n. 1)

La relazione è completa in tutte le sue parti, riportando la storia ipotecaria ultraventennale del cespite escusso, con **elenco esaustivo delle iscrizioni e delle trascrizioni** a favore e contro, riportante tutte le formalità pregiudizievoli, oltre quelle per cui si interviene, e della **continuità degli atti traslativi** aventi ad oggetto il bene staggito, comprendente ampiamente il ventennio che precede la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Inoltre, nella stessa relazione il bene viene correttamente individuato con i suoi attuali dati catastali.

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali, così come quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella sua relativa trascrizione, e quelli rinvenuti nella relazione notarile ai sensi della L. 302/98 e D.Lgs. 328/98, risultano essere conformi con quelli riportati attualmente in catasto.

Ovvero trattasi di immobile riportato nel N.C.E.U. di Lusciano come segue:

fg 3, p.lla 692, sub 2, ct A/4, cl 2, cons. vani 2, R.C. € 75,40, e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffata alla precedente - Via Cantalupo n. 5/7, piano T-1, in ditta a [REDACTED] (proprietà per 1000/1000). (v. all. n. 2- visura attuale)

Tuttavia, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagini relativamente alla storia dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale. (v. all. n.2 – visura storica)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Tiecco nella relazione notarile e confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente (ispezioni ipotecarie sul soggetto e sull'immobile, quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1986 ad oggi, ispezione catastale terreni e fabbricati, con visura storica ed attuale, e reperimento della planimetria corrispettiva) si attesta congruità e completezza dei dati riportati

nella relazione notarile relativamente alle ispezioni ipocatastali fino a tutto il
13.06.2025.

Al fine poi di verificare l'effettivo possesso del bene in ditta all'esecutato
a scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale
degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e
raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa,
nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della
parte debitrice eseguita e copia integrale dei precedenti.

Sono stati quindi ricostruiti tutti i passaggi di proprietà relativi al bene
pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data
09.06.2025, e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà trascritto in
data antecedente di venti anni la stessa trascrizione del pignoramento.

E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

TITOLI DI PROVENIENZA:

- **atto di compravendita** per Notaio Orsi Raffaele del 30.03.2009 (rep. n.
95875, racc. 56720), trascr. a Caserta in data 01.04.2009 ai nn. 10492/17342,

in ragione di 3/4) la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di
Lusciano alla Via Cantalupo n. 5/7. (v. all. n. 4)

In particolare trattasi di *"unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su
due livelli (T-1) della consistenza catastale di due vani confinante con detta
via, proprietà Orabona o aventi causa, androne e cortile comune, salvo se
altri."*

Il tutto riportato al N.C.E.U. di detto Comune *"...al foglio 3, p.lla 692, sub 2,*

piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 2 R.C. € 75,40 e p.lla 696, sub 3 graffata alla precedente”.

Ed ancora nell’atto si precisa che *“la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato.”*.

15/50 a favore di

Si precisa che alla data del 13.06.2025, data fino alla quale il Notaio Tiecco ha aggiornato le sue risultanze per la certificazione ai sensi della Legge 302/1998, NON RISULTAVA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA’.

Solo successivamente, in data 10.10.2025 a seguito di provvedimento emesso dal G.E. della presente procedura, il creditore procedente ha PROVVEDUTO ALLA TRASCRIZIONE delle accettazioni tacite dell’eredità. (v. all. n. 5)

In particolare l’accettazione tacita di eredità in favore [redacted] stata trascritta in data 10.10.2025 ai nn. 30716/39419, mentre l’accettazione tacita di eredità in favore [redacted] stata trascritta in data 10.10.2025 ai nn. 30717/39420.

L’accettazione tacita in favore [redacted] nasce dall’atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 24.07.1984 (rep. n. 57151) trascritto ai RR. II. di Caserta il 28.07.1984 al n. 16172.

L’accettazione tacita, invece, in favore [redacted] nasce dall’atto di compravendita per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95875)

trascritto ai RR. II. di Caserta il 01.04.2009 al n. 10492.

- **atto di compravendita** per Notaio Musto Francesco del 24.07.1984 (rep. n.

successione legittima *“sulla porzione di fabbricato sita in Lusciano alla Via Cantalupo n. 7 composta da un vano, accessori e dipendenze; confinante con Via Cantalupo, con proprietà [redacted] con androne e cortile del fabbricato; riportata nel suo intero nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lusciano alla partita 443, al foglio 3, particella 692/2 e 696/3, Via Cantalupo n. 7, categoria A/5, classe 3, vani 1, rendita catastale lire 160.”*. (v. all. n. 6)
Ed ancora nell'atto si precisa che *“la vendita ha luogo in riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui trovasi l'immobile, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni, ragioni e servitù nulla escluso.”*.

Ad oggi quindi si può attestare che la piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'immobile escusso appartiene a [redacted]

• **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Relativamente poi all'elenco delle **formalità pregiudizievoli**, in ossequio al quesito posto alla scrivente, la stessa ha dovuto eseguire autonome indagini relativamente alla storia dell'immobile in oggetto aggiornando le stesse alla data attuale. (v. all. nn. 7 e 8)

E così, in riferimento a quanto asseverato dal Notaio Tiecco nella relazione notarile, confrontando gli stessi dati con quanto reperito dalla scrivente, in

seguito ad ispezioni ipotecarie fatte sul soggetto esecutato [redacted] e sull'immobile pignorato SUB 2 e sul SUB 3 a lui graffato (in riferimento anche al quadro sinottico della provenienza con reperimento di tutti gli atti dal 1984 al 2009), si attesta che vi è perfetta congruità e completezza tra i dati ipotecari riportati nella relazione notarile e quanto visurato dalla scrivente attraverso le ispezioni ipotecarie a meno delle ultime trascrizioni di accettazione tacita di eredità del 10.10.2025 successive alla relazione notarile.

Quindi, fatte le dovute ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. all. n. 8), sul soggetto esecutato (v. all. n. 7), effettuato un confronto tra esse si attesta che ad oggi lo stesso risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato.

Si riportano così le sole **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (DIRITTI e GRAVAMI) riguardanti il bene pignorato e che risultano essere ancora in forza:**

• **DIRITTI**

1) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – compravendita* del 01.04.2009 ai nn. 17342/10492.

Con atto del 30.03.2009 per notaio Raffaele Orsi (rep. n. 95875, racc. n. 56720) l'esecutato [redacted] proprietà per i diritti pari a 1/4) [redacted] proprietà per i diritti pari a 3/4) tutti i diritti di proprietà che essi venditori vantano sul cespite oggetto di pignoramento e riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente e ubicato alla Via Cantalupo n. 5/7.

Si precisa che detta trascrizione, da un'attenta analisi fatta dalla scrivente CTU, risulta errata nella descrizione della consistenza dell'unità negoziale. Infatti nell'atto di compravendita per Notaio Orsi il bene trasferito viene descritto come unità abitativa sviluppantesi su due livelli (T-1) e della consistenza catastale di due vani.

Nella trascrizione di tale atto di compravendita, invece, il bene viene riportato nella consistenza del solo piano terra.

Tuttavia però i suoi identificativi catastali corrispondono perfettamente a quelli riportati nel NCEU del Comune di Lusciano ed identificano un bene articolato su due piani (T-1).

2) – *trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 10.10.2025 ai nn. 30716/39419 a favore [redacted] e contro [redacted] ed avente ad oggetto i beni escussi riportati nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

L'accettazione tacita in morte di [redacted] nasce dall'atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 24.07.1984 (rep. n. 57151) e trascritto ai RR. II. di Caserta il 28.07.1984 al n. 16172.

3) – *trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 10.10.2025 ai nn. 30717/39420 a favore di [redacted] e contro [redacted] ed avente ad oggetto i beni escussi riportati nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

L'accettazione tacita in morte di [redacted] nasce dall'atto di compravendita per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95875) e trascritto ai RR. II. di Caserta il 01.04.2009 al n. 10492.

• **GRAVAMI**

1) – *iscrizione contro, ipoteca volontaria – derivante da Concessione garanzia di mutuo* del 01.04.2009 ai nn. 4651/173443 a favore della

(creditore ipotecario) e contro (debitore ipotecario), in virtù di atto di mutuo per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95876, racc. n. 56721).

L'ipoteca viene concessa per la somma complessiva di € 59.400,00 comprendente € 39.600,00 di capitale ed è gravante sugli immobili escussi riportati al NCEU di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

2) – *iscrizione contro, ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione – derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo* del 23.12.2016 ai nn. 6109/42204 e

L'ipoteca viene iscritta sugli immobili escussi riportati al NCEU di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

3) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 09.06.2025 ai nn. 18146/23088 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore per il diritto di proprietà pari ad 1/1 per il diritto pari alla piena proprietà) ed avente ad oggetto il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

QUESITO 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

L'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto, intera proprietà, quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima per la determinazione sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del 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 (identificazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; identificazione 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 o sostituita da altra p.lla; indicazioni 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 la determinazione del 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 o 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- in UNO O PIU' 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 e 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.

In ordine ai **diritti reali pignorati** la scrivente attesta che VI E' LA PIENA CORRELAZIONE E CORRISPONDENZA tra il diritto reale (PIENA PROPRIETA') indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto in suo favore.

L'atto di pignoramento, derivante da contratto di Mutuo Ipotecario del 30.03.2009 ed emesso dal Tribunale di Napoli Nord il 07.05.2025, **grava sulla**

quota pari ad 1/1 della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in Lusciano alla Via Cantalupo n. 5/7 e riportato nel N.C.E.U. al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente (v. all. n. 9)

Il diritto di titolarità in favore dell'esecutato deriva dall'atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. 95875 racc. 56720) trascr. il 01.04.2009 ai nn. 17342/10492 e con il quale

acquista [redacted] proprietario per la quota pari a 1/4) [redacted] (proprietaria per la quota pari a 3/4) la piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo in Lusciano alla Via Cantalupo n. 5/7 della consistenza catastale di 2 vani tra piano terra e primo piano e riportato nel N.C.E.U. al fg. 3, p.lla 692, sub 2, cat. A/4, cl. 2, vani 2, R.C. € 75,40 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente. (v. all. n. 4)

La vendita riflette l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e comprende ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato.

In ordine al bene pignorato la scrivente attesta che NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI" tra i dati identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e quelli agli atti del catasto fabbricati alla data del pignoramento.

Pertanto, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per un'identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

Si sono invece RISCONTRATE "DIFFORMITA' SOSTANZIALI".
Infatti, in seguito all'accesso si sono rinvenute delle difformità planimetriche

tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale oggi presente agli atti del Catasto Fabbricati.

Queste difformità tuttavia HANNO VARIATO LA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEL BENE MA NON HANNO DETERMINATO UNA VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA PLANO-VOLUMETRICA dello stesso rispetto alla consistenza abitativa riportata al catasto. (v. all. n. 12)

In particolare trattasi delle seguenti difformità:

- PIANO TERRA

- 1) **Diversa distribuzione spazi interni**

Nella planimetria catastale il piano terra è rappresentato da un grande ambiente e da un secondo piccolo ambiente ubicato sotto la scala che conduce al primo piano.

Detto ambiente nel grafico catastale ha una profondità pari alla larghezza della scala.

Allo stato dei luoghi l'ambiente, destinato a bagno, risulta invece più grande.

Infatti se nella planimetria catastale questo risulta avere una profondità esattamente pari alla larghezza della scala (circa ml. 0,90) allo stato di fatto invece il bagno risulta avere una profondità maggiore pari a circa ml 1,90.

Tuttavia tale variazione ha alterato solo la configurazione planimetrica dell'immobile, ma non la sua consistenza in quanto è vero che l'ambiente bagno risulta più grande rispetto al catastale, ma la superficie che si è andata ad aggiungere è stata detratta al grande ambiente del piano terra.

Pertanto, al fine della vendita del bene pignorato sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico catastale delle difformità riscontrate presentando pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto per "VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI".

In più, poiché tale intervento ha modificato la configurazione del piano terra,

dovrà essere presentata, presso gli Uffici competenti del Comune di Lusciano, anche C.I.L.A. in Sanatoria per sanare tale difformità.

- PIANO PRIMO

1) **Errata rappresentazione planimetrica**

La planimetria catastale del primo piano presenta un errore di rappresentazione.

Infatti, anche a questa quota viene erroneamente raffigurato nuovamente l'ambiente bagno ubicato sotto la scala al piano terra, esattamente come rappresentato nella planimetria del piano terra.

Poichè, a questa quota, tale ambiente non esiste esso non andava rappresentato. Pertanto, al fine di adeguare la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, sarà necessario presentare pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto per "VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE INTERNA" eliminando la rappresentazione errata dell'ambiente bagno.

Oggetto del pignoramento è l'intera unità immobiliare avente tipologia di "abitazione di tipo popolare" (A/4).

Date le sue caratteristiche peculiari, la sua consistenza plano-volumetrica, la sua articolazione planimetrica, il contesto urbano in cui è ubicata, la tipologia dell'immobile e la richiesta di immobili in tale zona, si ritiene impossibile una divisione in lotti del bene oggetto della procedura, principalmente in vista di una maggiore appetibilità del bene sul mercato.

Pertanto, si identifica un UNICO LOTTO coincidente con l'intero immobile di cui l'esecutato ne risulta pieno proprietario.

In particolare, trattasi di bene avente i seguenti identificativi catastali e confini:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

fg.3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffate tra di loro

cat. A/4, cl. 2, cons. 2 vani, sup. cat. tot. mq 81 - tot. escl. aree scoperte mq.

78, R.C. € 75,40

Via Cantalupo n. 5-7, piano T-1

in ditta [redacted] (proprietà per 1/1). (v. all. n. 2)

CONFINI

L'immobile escusso così confina:

- a nord con [redacted] o suoi aventi causa
- ad est con [redacted] o suoi aventi causa
- a sud con cortile comune esterno ubicata al piano terra
- a ovest con Via Cantalupo

QUESITO 2

Elencare ed identificare 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 di 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 e 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 dell'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 negli 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.

CARATTERISTICHE GENERALI

Il bene oggetto di pignoramento è l'intera unità immobiliare, avente tipologia di civile abitazione e ubicata in Lusciano (CE) alla Via Cantalupo n. 5/7, oggi civici 7/9.

Esso è individuato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

fg.3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffate tra di loro
cat. A/4, cl. 2, cons. 2 vani, sup. cat. tot. mq 81 - tot. escl. aree scoperte mq. 78, R.C. € 75,40, Via Cantalupo n. 5-7, piano T-1, in ditta [REDACTED]
(proprietà per 1/1). (v. all. n. 2)

L'immobile costituisce da solo un intero fabbricato di piccole dimensioni articolato su due piani, piano terra e primo piano, con copertura spiovente a doppia falda.

La struttura portante è del tipo a muratura continua in tufo con solai in putrelle e tavelloni.

Le condizioni strutturali dell'intero compendio edilizio, così come quelle architettoniche dei prospetti esterni, risultano essere piuttosto scadenti.

Sulle facciate, infatti, si sono riscontrati fenomeni di rigonfiamento e di caduta dell'intonaco esterno a protezione e finitura della muratura in tufo cosicché anche la stessa muratura risulta consumata in alcune zone.

A tal riguardo si attesta che anche internamente l'immobile risulta essere in uno stato conservativo mediocre, presentando fenomeni infiltrativi e risulta in più parti interessato da lesioni.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il bene escusso si articola su due livelli (piano terra e primo piano) ed ha due ingressi. (v. all. nn. 10 e 11)

Il primo ingresso ha ubicazione al civico 7 di Via Cantalupo attraverso una porta/balcone posizionata fronte strada.

Un secondo accesso invece è ubicato al civico 9 della stessa Va Cantalupo.

Attraverso un cancello in ferro carrabile si accede ad un cortile comune tra detto immobile e altra unità abitativa di proprietà aliena appartenente ad altro corpo di fabbrica e confinante con l'unità escussa.

Subito a sinistra di chi entra nel cortile comune vi è altra porta/balcone che consente anch'essa di accedere all'immobile.

Sia l'eccesso direttamente da strada che questo dal cortile immettono nell'unico grande ambiente (circa mq. 25,10) del piano terra destinato a soggiorno/pranzo con angolo cottura.

Da detto ambiente si accede ad un bagno (circa mq. 5,10) che si sviluppa in parte anche nella zona sottoscala. Questo è dotato di tutti i servizi igienici e di una doccia.

Dal soggiorno al piano terra parte poi una scala che conduce al primo piano costituito anch'esso da un unico grande ambiente adibito a camera da letto (circa mq. 30,25).

Il grande ambiente al piano terra prende area e luce attraverso le due porte/balcone aperte una sul fronte ovest (quella su strada) e la seconda sul fronte sud (quella sul cortile comune), mentre l'ambiente bagno è privo di presa d'area diretta.

La camera al primo piano prende anch'essa area e luce attraverso due vani balconi aperti sempre uno sul fronte ovest e l'altro sul fronte sud in asse a quelli sottostanti.

Da detti vani passanti esterni si esce su di una balconata ad "ELLE" (circa mq. 7,50) che si sviluppa lungo tutto il fronte sud e gira su quello ovest occupando anche questo in tutta la sua lunghezza.

L'intero appartamento, ha esposizione solo su due fronti, uno a sud e l'altro a ovest, risultando solo questi liberi.

Tuttavia grazie alla sua esposizione e all'ampiezza dei vani luce aperti su entrambi i fronti liberi, sia al piano terra che al primo piano, esso risulta molto luminoso e ben arieggiato.

La pianta planimetrica è fruibile in tutti i suoi spazi ed ogni ambiente risulta essere funzionale in relazione al suo utilizzo.

Le finiture sono realizzate con materiali di qualità molto economica e risultano essere in stato di conservazione scadente (v. all. n. 11):

- ❖ la pavimentazione degli ambienti al piano terra e al primo piano, inclusa quella della balconata, è realizzata con elementi in graniglia.

Il bagno invece è pavimentato con maioliche.

- ❖ Il rivestimento del bagno è realizzato anch'esso con maioliche fino ad un'altezza che varia tra ml. 1,20 e ml. 1,80, mentre la parte alta delle pareti è attintata.

Risultano totalmente attintate anche le pareti del soggiorno e della camera da letto.

- ❖ L'infisso interno del bagno è in legno tamburato attintato e con bugne interne in vetro.

- ❖ Gli infissi esterni sono in legno senza vetrocamera e con scuri interni anch'essi in legno.

L'appartamento è sprovvisto di impianto gas-metano in quanto non è stato fatto l'allaccio alla rete comunale e pertanto la fornitura di gas avviene attraverso bombola GPL.

Anche per la fornitura dell'acqua calda sanitaria vi è installato uno scaldabagno elettrico.

L'immobile è invece provvisto di impianto idrico con allaccio alla rete idrica comunale e di impianto elettrico adeguato alle norme di sicurezza della legge 46/90.

Manca invece un impianto di riscaldamento anche se l'immobile è provvisto di un camino ubicato al piano terra nel soggiorno/pranzo.

Nel complesso lo **stato di conservazione** dell'immobile risulta essere **mediocre**.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PERTINENZE

Dallo studio degli atti di provenienza, dall'indagine catastale ed in seguito ai sopralluoghi si attesta che l'immobile staggito **E' DOTATO DI PERTINENZA**.

Dall'atto di provenienza si rinviene che l'immobile oggetto di trasferimento, identificato catastalmente nel NCEU al fg. 3, p.lla 692, sub 2, è graffato alla **pertinenza riportata al fg. 3, p.lla 696, sub 3** che viene quindi trasferita con esso.

Ed infatti effettuate le dovute visure catastali dei beni così identificati catastalmente effettivamente si riscontra che la planimetria catastale per le due entità catastali è unica, proprio ad indicare la graffatura.

L'elaborato planimetrico catastale riporta infatti non solo il bene principale costituito dall'unità abitativa composta da piano terra e primo piano (p.lla 692, sub 2), ma anche il piccolo vano staccato da questo e identificato nel catastale come "W.C." (p.lla 696, sub 3).

Effettuati poi i dovuti sopralluoghi si è verificato che all'interno del cortile comune, a destra di chi entra in detta area esterna, vi è un esiguo corpo di fabbrica realizzato in tufo e formato da un unico piccolo vano (circa mq. 2,70).

Detto locale, completamente staccato da corpo di fabbrica principale, attualmente è destinato a **ripostiglio** ad uso esclusivo dell'immobile escusso di cui ne è pertinenza.

Pertanto, alla luce di quanto fin qui relazionato, si procede al calcolo della superficie commerciale del bene, necessaria a definire il suo valore di mercato, che verrà dettagliatamente calcolato nel successivo "Quesito 11"

Di seguito viene quindi riportata la tabella delle superfici relative all'immobile staggito ed alle sue pertinenze e accessori con indicazione dei coefficienti di ragguglio per il calcolo delle superfici commerciali.

SUPERFICI

Destinazione d'uso	Sup. Netta	Coeff. ragguglio superfici	Sup. Comm. Netta
Sogg./Pranzo Piano T	mq.25,10	X 1,00	mq.25,10
W.C. Piano T	mq.5,10	X 1,00	mq.5,10
Camera da letto Piano 1	mq.30,25	X 1,00	mq.30,25
Balconata Piano 1	mq.7,50	X 0,25	mq.1,90
Ripostiglio Pertinenza PianoT	mq.2,70	X 0,20	mq.0,55

Per una **superficie utile complessiva parti a circa mq. 62,90.**

Ed ancora, per definire la superficie commerciale lorda, in riferimento alla quale si andrà a determinare il valore di mercato dell'immobile, si procede alla misurazione dei tramezzi interni e delle tompagnature esterne.

Relativamente a quest'ultime esse si calcoleranno al 100% se non in comune con altre proprietà ed al 50% se invece in comune con altre proprietà.

Destinazione d'uso	Sup. netta	Coeff. ragg. Superfici	Sup. Comm.le
Tramezzi interni	mq.0,30	X 1,00	mq.0,30
Tompagnature esclusive	mq.5,25	X 1,00	mq.5,25
Tompagnature in comune	mq.3,20	X 0,50	mq.1,60

Pertanto, al fine di stimare il valore di mercato dell'immobile si è calcolata una **superficie commerciale lorda** che risulta essere pari a **circa mq.70,00**, per un'altezza interna pari a circa ml. 3,35 al piano terra e circa ml. 3,10 al primo piano.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, pur avendo un impianto elettrico adeguato alla vecchia normativa 46/90, **non è dotato**, tuttavia, di attestato di prestazione energetica (APE).

Pertanto, in conformità all'attuale legge vigente 90/2013, è necessaria la sua acquisizione al fine della vendita dell'immobile.

Per l'acquisizione di tale certificazione **si stimano costi pari a € 800,00**.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

Con **atto di compravendita** per Notaio Orsi Raffaele del 30.03.2009 (rep. n. 95875, racc. 56720), trascr. a Caserta in data 01.04.2009 ai nn. 10492/17342,

3/4) la piena proprietà dell'unità immobiliare escussa sita nel Comune di Lusciano alla Via Cantalupo n. 5/7. (v. all. n. 4)

In particolare trattasi di *“unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su due livelli (T-1) della consistenza catastale di due vani confinante con detta via, proprietà Orabona o aventi causa, androne e cortile comune, salvo se altri.”*

Il tutto riportato al N.C.E.U. di detto Comune *“...al foglio 3, p.lla 6992, sub 2, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 2 R.C. € 75,40 e p.lla 696, sub 3 graffata alla*

precedente”.

Ed ancora nell’atto si precisa che “la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato.”.

Si precisa, in ottemperanza al quesito posto circa le dotazioni condominiali, che l’immobile escusso fa parte di un fabbricato costituito solo dalla stessa unità abitativa.

Tuttavia, come sopra detto, lo stesso immobile ha accesso non solo direttamente dalla strada ma anche da un cortile comune a cui si accede dal civico 9 di Via Cantalupo.

Da detto cortile si accede anche ad altra e aliena unità immobiliare ubicata in altro corpo di fabbrica ad esso attiguo risultando così lo stesso in comune con le suddette unità.

Tuttavia, allo stato attuale, per la gestione delle parti comuni NON VI E’ COSTITUITO UN CONDOMINIO.

Pertanto l’immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di provenienza nonché le parti comuni necessarie all’uso comune come riportate dall’art. 1117 c.c. comma 1.

Nello specifico risultano di proprietà comuni:

- Tutta l’area esterna (cortile comune);
- Il forno esterno ubicato nel cortile comune
- Il vecchio pozzo dismesso

Cosicché, alla luce di quanto esposto, per l’individuazione di altre parti comuni, per la gestione delle parti comuni, nonché per la gestione delle spese ordinarie e straordinarie ci si rifà a quanto sancito dagli art. 1117 e seguenti del

c.c. che disciplinano la proprietà comune e la gestione delle parti comuni, nonché a quanto sancito dalla Legge 220/2012 (“Legge sul Condominio”) che disciplina anch’essa la gestione delle parti comuni.

QUESITO 3

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

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

A 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 di acquisto anteriore di vent'anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma c.p.c.) dovesse risultare **anteriore** 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 identificativo 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 dall'originaria particella 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 vengano accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.F. per le determinazioni del prosieguito;

- *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 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 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 apposita 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 fa parte di una palazzina composta dalla sola unità abitativa escussa che si sviluppa su 2 piani fuori terra (piano terra e 1° piano).

Esso è riportato al N.C.E.U. di Lusciano al Fg. 3, p.lla 692, sub 2.

Graffato a detto immobile vi è altra unità, staccata materialmente dalla principale e che ne è pertinenza.

Quest'ultima è riportata al N.C.E.U. di Lusciano al Fg. 3, p.lla 696, sub 3.

Dette particelle corrispondono al Catasto Terreni dello stesso Comune rispettivamente alla p.lla 689 e alla p.lla 695.

STORIA CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Lusciano ed è così riportato al Catasto:



CATASTO TERRENI:

fg. 3, p.lla 689, sup. mq. 39, qualità ENTE URBANO

fg. 3, p.lla 695, sup. mq. 3, qualità ENTE URBANO



CATASTO FABBRICATI:

fg.3, p.lla 692, sub 2 graffato con p.lla 696, sub 3

cat. A/4, cl. 2, cons. 2 vani, sup. cat. tot. mq 81 - tot. escl. aree scoperte

mq. 78, R.C. € 75,40,

Via Cantalupo n. 5-7, piano T-1

(proprietà per 1/1).

Relativamente alla storia catastale, sia in riferimento al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, in seguito ad adeguate ricerche e visure effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio, si attesta quanto segue:

■ **CATASTO TERRENI** (v. all. n. 3)

❖ **Fig. 3, p.lla 689**

La storia catastale del terreno dal **26.03.19985**, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto all'attualità

Fig. 3, p.lla 689

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 26.03.1985 all'attualità

Fig. 3, p.lla 689 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità

ENTE URBANO, sup. mq. 39,00

ALTRE VARIAZIONI

- Dal 01.10.2007 all'attualità

Fg. 3, p.lla 689

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01.10.2007 pratica n. CE0442589 in atti dal 01.110.2007 (n. 46366.1/2007).

Annotazione di immobile: geometria da verificare

❖ **Fg. 3, p.lla 695**

La storia catastale del terreno dal 26.03.19985, anno in cui è stato inserito all'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto all'attualità

Fg. 3, p.lla 695

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 26.03.1985 all'attualità

Fg. 3, p.lla 695 – R. dominicale € 0,00, R. agrario € 0,00, qualità ENTE URBANO, sup. mq. 3,00

ALTRE VARIAZIONI

- Dal 01.10.2007 all'attualità

Fg. 3, p.lla 695

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE

del 01.10.2007 pratica n. CE0442603 in atti dal 01.110.2007 (n. 46371.1/2007).

Annotazione di immobile: geometria da verificare

■ **CATASTO FABBRICATI** (v. all. n. 2)

La storia catastale del fabbricato dal 30.06.1987, anno di costituzione dell'impianto meccanografico, è la seguente:

DATI IDENTIFICATIVI

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 all'attualità
fg. 3, p.lla 692, sub 2
fg. 3, p.lla 696, sub 3

DATI DI CLASSAMENTO

- Dall'impianto del 30.06.1987 al 01.08.1987
fg. 3, p.lla 692, sub 2
fg. 3, p.lla 696, sub 3
cat. A/5, cl. 3, cons. vani 1, R.C. £ 160

- Dal 01.08.1987 al 01.01.1992
fg. 3, p.lla 692, sub 2
fg. 3, p.lla 696, sub 3
ctg. A/4, cl. 2, cons. vani 2, R.C. £ 248

Per VARIAZIONE PER CLASSAMENTO del 01.08.1987 in atti dal 22.05.1999 (n. 7497/B.2/1987)

- Dal 01.01.1992 all'attualità
fg. 3, p.lla 692, sub 2
fg. 3, p.lla 696, sub 3

ctg. A/4, cl. 2, cons. vani 2, R.C. € 75,40

Derivante da **VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO** del
01.01.1992.

DATI DI SUPERFICIE

▪ Dal 09.11.2015 al 02.08.2017

fig. 3, p.lla 692, sub 2

fig. 3, p.lla 696, sub 3

sup. totale mq. 84, superficie totale escluse aree scoperte mq. 81

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Dati relativi alla planimetria presentata in data 01.08.1987, prot. n. 74970B

▪ Dal 02.08.2017 all'attualità

fig. 3, p.lla 692, sub 2

fig. 3, p.lla 696, sub 3

sup. totale mq. 81, superficie totale escluse aree scoperte mq. 78

Derivante da **VARIAZIONE** del 02.08.2017, pratica n. CE0113060 in atti dal
02.08.2017 – **VARIAZIONE AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** (n.
29914.1/2017).

Dati relativi alla planimetria presentata in data 01.08.1987, prot. n. 74970B

Annotazione: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione
planimetrica n. 774970b/1987

INDIRIZZO

▪ Dall'impianto del 30.06.1987 all'attualità

fig. 3, p.lla 692, sub 2

fig. 3, p.lla 696, sub 3

Via Cantalupo n. 5-7, piano T-1

STORIA DEGLI INTESTATI

Dati identificativi: **fg. 3, p.lla 692, sub 2**

- Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 24.07.1984 antecedente l'impianto

il bene viene riportato **in ditta a:**

- Dal 24.07.1984 al 30.03.2009

il bene viene riportato **in ditta a:**

Derivante da atto del 24.07.1984 per Notaio Musto, rep. n. 571551, reg. il 27.07.1984 – voltura n. 2200.1/1985 in atti dal 01.03.1992

- Dal 30.03.2009 all'attualità

il bene viene riportato **in ditta a:**

1000/1000

Derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.03.2009 per Notaio Raffaele Orsi.

Nota presentata con Modello Unico n. 10492.1/2009 reparto PI di Caserta-SMCV in atti dal 01.04.2009

ALTRE VARIAZIONI

- Dal 01.08.1987 al 0.08.1987

fg. 3, p.lla 692, sub 2

fg. 3, p.lla 696, sub 3

Derivante da VARIAZIONE del 01.08.1987 in atti dal 22.055.1999 AMP (n. 7497/B.1/1987)

RISPONDEZZA FORMALE

I dati catastali identificativi l'immobile riportati nell'atto di pignoramento, nella sua nota di trascrizione, nella relazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, e nell'Atto di Compravendita del 30.03.2009, con cui l'esecutato diviene proprietario dell'immobile in oggetto, risultano essere conformi a quelli riportati nell'attuale visura catastale.

Pertanto NON ESISTONO "DIFFORMITA' FORMALI" relativamente ai dati identificativi catastali.

Cosicché, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono formalmente corretti per un'identificazione catastale oggettiva e soggettiva del bene, riportando dati che consentono la precisa, esatta ed univoca individuazione del bene stesso.

DIFFORMITA' PLANIMETRICA (DIFFORMITA' SOSTANZIALI)

Come già relazionato nel "quesito 1", in seguito agli accessi, si sono rinvenute delle DIFFORMITÀ SOSTANZIALI tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale presente agli atti del Catasto Fabbricati.

Queste difformità tuttavia HANNO VARIATO LA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEL BENE MA NON HANNO DETERMINATO UNA VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA PLANO-VOLUMETRICA dello stesso rispetto alla consistenza abitativa catastale. (v. all. n. 12).

Di seguito vengono descritte tali difformità e viene segnalata l'utilità o meno di aggiornare l'elaborato grafico catastale ai fini della vendita del bene stesso.

In particolare trattasi delle seguenti difformità:

- PIANO TERRA

- 1) Diversa distribuzione spazi interni

Nella planimetria catastale il piano terra è costituito da un grande ambiente e da un secondo piccolo ambiente ubicato sotto la scala che conduce al primo piano.

Detto ambiente nel grafico catastale ha una profondità pari alla larghezza della scala.

Allo stato dei luoghi, invece, il vano che è destinato a bagno risulta più grande.

Infatti se nella planimetria catastale questo risulta avere una profondità esattamente pari alla larghezza della scala (circa ml. 0,90) allo stato di fatto invece il bagno risulta avere una profondità pari a circa ml 1,90.

Tuttavia tale variazione ha alterato solo la configurazione planimetrica dell'immobile, ma non la sua consistenza.

Di fatti è vero che l'ambiente bagno risulta più grande rispetto al catastale, ma la superficie che si è andata ad aggiungere è stata detratta al grande ambiente del piano terra.

Così per sanare la riscontrata difformità sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico catastale in conformità con la situazione di fatto presentando pratica DOCFA per "VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI".

- PIANO PRIMO

- 1) Errata rappresentazione planimetrica

La planimetria catastale del primo piano presenta un errore di rappresentazione.

Infatti, anche a questa quota viene erroneamente raffigurato nuovamente l'ambiente bagno ubicato sotto la scala al piano terra, esattamente come rappresentato nella planimetria del piano terra.

Poichè, a questa quota, tale ambiente non esiste esso non andava rappresentato. Pertanto, al fine di adeguare la rappresentazione catastale allo stato dei luoghi, sarà necessario presentare pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto per “VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE INTERNA” eliminando la rappresentazione errata dell'ambiente bagno.

Pertanto, al fine della vendita del bene pignorato sarà necessario aggiornare l'elaborato grafico catastale delle difformità riscontrate presentando pratica DOCFA presso gli Uffici del Catasto per “VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI” del piano terra e per “VARIAZIONE PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE INTERNA” del primo piano.

I costi per tale pratica vengono stimati nella misura di € 800,00.

QUESITO 4

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 dubbiose 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 scrivente, attestando la sostanziale correttezza formale degli atti traslativi e la continuità nell'iter della provenienza, ha visionato e raccolto tutte le note di trascrizione dell'ultra ventennale vicenda traslativa, nonché, come da incarico, copia conforme dell'atto traslativo in favore della parte debitrice esecutata e copia integrale dei precedenti.

E così, in ordine alla provenienza, si attesta quanto segue:

▪ TITOLI DI PROVENIENZA:

- Atto di Compravendita del 30.03.2009 (v. all. n. 4)

Con il presente atto di compravendita per Notaio Orsi Raffaele (rep. n. 95875, racc. 56720), trascr. a Caserta in data 01.04.2009 ai nn. 10492/17342,

3/4) la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Lusciano alla Via Cantalupo n. 5/7.

In particolare trattasi di "unità immobiliare ad uso abitativo sviluppatasi su due livelli (T-1) della consistenza catastale di due vani confinante con detta via, proprietà [redacted] o aventi causa, androne e cortile comune, salvo se altri."

Il tutto riportato al N.C.E.U. di detto Comune "...al foglio 3, p.lla 692, sub 2, piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 2 R.C. € 75,40 e p.lla 696, sub 3 graffata alla precedente".

Ed ancora nell'atto si precisa che "la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato."

- Dichiarazione di Successione legittima

Successione [redacted] vertasi in data 24.05.1977, presentata all'Ufficio del Registro di Aversa il 01.08.1977 al n. 9/310 e trascritta presso [redacted] 09.1977 al n. 15756 a favore di [redacted]

Si precisa che alla data del 13.06.2025, data fino alla quale il Notaio Tiecco ha aggiornato le sue risultanze per la certificazione ai sensi della Legge 302/1998, NON RISULTAVA TRASCRITTA ALCUNA ACCETTAZIONE DI EREDITA'.

Solo successivamente, in data 10.10.2025 a seguito di provvedimento emesso dal G.E. della presente procedura, il creditore procedente ha PROVVEDUTO ALLA TRASCRIZIONE delle accettazioni tacite dell'eredità. (v. all. n. 5)

In particolare l'accettazione tacita di eredità in favore [redacted] è stata trascritta in data 10.10.2025 ai nn. 30716/39419, mentre l'accettazione tacita di eredità in favore [redacted] è stata trascritta in data 10.10.2025 ai nn. 30717/39420.

L'accettazione tacita in favore [redacted] nasce dall'atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 24.07.1984 (rep. n. 57151) trascritto ai RR. II. di Caserta il 28.07.1984 al n. 16172.

L'accettazione tacita, invece, in favore [redacted] nasce dall'atto di compravendita per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95875) trascritto ai RR. II. di Caserta il 01.04.2009 al n. 10492.

- Atto di Compravendita del 24.07.1984 (v.all. n. 6)

Con il presente atto di compravendita per Notaio Musto Francesco (rep. n. 57151, racc. 10755), trascr. a Caserta in data 28.07.1984 ai nn. 16172/17919, [redacted] utti i diritti pari alla quota di 1/2 che vanta giusta la sopra citata successione legittima *"sulla porzione di fabbricato sita in Lusciano alla Via Cantalupo n. 7 composta da un vano, accessori e dipendenze; confinante con Via Cantalupo, con proprietà [redacted] con androne e cortile del fabbricato; riportata nel suo intero nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Lusciano alla partita 443, al foglio 3, particella 692/2 e 696/3, Via Cantalupo n. 7, categoria A/5, classe 3, vani 1, rendita catastale lire 160."*

Ed ancora nell'atto si precisa che *"la vendita ha luogo in riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui trovasi l'immobile, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti, azioni, ragioni e servitù nulla escluso."*

Ad oggi quindi si può attestare che la piena proprietà, per la quota pari ad 1/1, dell'immobile escusso appartiene all'esecuta [redacted]

COMPROPRIETA' ed ESISTENZA DI DIRITTI di USUFRUTTO

L'esecutac [redacted] con atto di compravendita del 30.03.2009 per Notai Raffaele Orsi ha acquistato [redacted] proprietario per i diritti pari a 1/4) e [redacted] (proprietario per i diritti pari a 3/4) la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il medesimo in data 30.04.2009 ha contratto matrimonio con [redacted] scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni (v. all. n. 17).

Tuttavia, poiché l'immobile è pervenuto all'esecutato in data antecedente al matrimonio, lo stesso non ricade tra i beni in comunione con il coniuge.

Pertanto, in virtù del suddetto [redacted] **possiede la piena ed esclusiva proprietà per la quota pari ad 1/1** dell'immobile oggetto di pignoramento e sul bene escusso non vi sono né situazioni di comproprietà né riserve di usufrutto.

QUESITO 5

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

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

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1.”

Indicherà altresì:

- ***l'epoca di realizzazione dell'immobile;***
- ***gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- ***la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di*

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

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

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

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

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt.31e seguenti della legge n.47del 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 eseguenti della legge n.47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

II - Art.39 della legge n.724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

III - Art.32 del D.L. n.269 del 2003 convertito in legge n.326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 e dalle 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. .

Con la legge n.1150 del 1942 veniva sancita l'obbligatorietà della *licenza edilizia* "per le nuove costruzioni, ampliamenti di quelle esistenti o modifica alla loro struttura o aspetto" in tutti i centri abitati ed anche nelle zone di espansione ma solo nei comuni compresi in appositi elenchi (Torino, Bologna, Catania, Palermo, Roma).

Per le aree non comprese in tali elenchi ci si atteneva ai disposti del Codice Civile.

Solo con l'entrata in vigore della legge n. 765 del 1 settembre 1967 si estese l'obbligatorietà della licenza edilizia all'intero territorio comunale di tutti i comuni Nazionali.

Nel caso specifico, il bene immobile occupa un'intera palazzina che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano) e che nasce in seguito alla riedificazione e alla sopraelevazione di una precedente struttura edilizia edificata senza titolo autorizzativo in data antecedente al 1967.

L'originario corpo di fabbrica era costituito da un solo piano (piano terra) e constava di un unico vano.

Lo stato di fatto attuale, invece, è stato edificato in seguito alla richiesta di **PERMESSO A COSTRUIRE RILASCIATO DAL COMUNE DI LUSCIANO con il quale veniva chiesta l'autorizzazione a ricostruire e sopraelevare il preesistente manufatto.**

Fatta quindi richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano di ogni possibile titolo autorizzativo in loro possesso circa l'unità abitativa in oggetto, lo stesso rispondeva alla scrivente che presso l'archivio del Comune non esisteva alcun titolo autorizzativo se non **Permesso a Costruire n. 662 del 20.05.1966.** (v. all. n. 13)

PERMESSO A COSTRUIRE n. 662 del 20.05.1966 (v. all. n. 14)

Relativamente a tale titolo autorizzativo il Comune di Lusciano – Ufficio

Tecnico ha rimesso alla scrivente tutto quanto presente agli atti di detta pratica.

In particolare:

■ **RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

In data 16.05.1966 veniva depositata presso il Comune di Lusciano Domanda di Permesso di Costruire a nome [REDACTED] nella qualità di proprietaria, con la quale veniva chiesta autorizzazione all'INTERVENTO DI "RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DI UN BASSO E UNA STANZA".

In particolare nella domanda veniva esemplificato che l'intervento interessava l'immobile in Via Cantalupo n. 7 e che **l'opera prevedeva la riedificazione di una stanza al piano terra e la sopraelevazione di ulteriore altra stanza (1 vano) al primo piano.**

■ **ELABORATI GRAFICI - TAV. 1**

In allegato alla domanda di Permesso di Costruire sono stati presentati gli elaborati grafici.

Il tutto riportato su di un'unica tavola con individuazione dell'area su cui insiste il fabbricato oggetto d'intervento, piante - prospetti e sezioni dello stato di progetto.

Nello specifico il progetto prevedeva la ricostruzione del preesistente piano terra costituito da un unico vano in totale conformità e l'edificazione di un piano in sopraelevazione (primo piano) composto anch'esso da un unico vano in asse con il sottostante al piano terra e con balconata esterna.

Ed ancora, come si evince dai grafici di prospetto e di sezione allegati, per il piccolo fabbricato si prevedeva una copertura piana.

■ **RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 662 del 20.05.1966**

E' presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano il **RILASCIO del Permesso di Costruire.**

Il Sindaco, infatti, vista la richiesta con la q [redacted] hiedeva in data di essere autorizzata alla “Ricostruzione-Sopraelevazione e ampliamento di n. 1 vano e n. 1 stanza”, visto il parere favorevole espresso in data 17.05.1966 della Commissione Edilizia al progetto, visto il parere favorevole espresso dall’Ufficio Sanitario, **AUTORIZZ** [redacted]

AD ESEGUIRE I LAVORI DI CUI IN NARRATIVA.

➤ **RISPONDENZA AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Come detto il bene escusso costituisce da solo il fabbricato edificato in ottemperanza al **PERMESSO A COSTRUIRE n. 662 del 20.05.1966.**

Pertanto, oggetto della presente autorizzazione edilizia è quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla stessa domanda.

Ed è a tali elaborati che di seguito si fa riferimento per l'individuazione delle difformità tra lo stato dei luoghi e il titolo autorizzativo.

Dovendo quindi esaminare la conformità del bene escusso con quanto oggetto di titolo autorizzativo si relaziona che, in seguito agli accessi svolti dalla scrivente, la stessa ha riscontrato **difformità e modifiche dell'immobile rispetto al Permesso a Costruire.** (v. all. n. 16)

In particolare:

PIANO TERRA

1) Diversa distribuzione degli spazi interni

La planimetria allegata al titolo autorizzativo riporta al piano terra un grande ambiente da cui parte una scala interna di collegamento con il piano superiore.

Sotto la scala è riportato un piccolo vano che occupa l'intero sottoscala avendo una profondità pari alla larghezza della scala stessa (circa ml. 90).

Allo stato dei luoghi, invece, detto ambiente che ha destinazione di ambiente

bagno, risulta avere una profondità maggiore (circa ml. 1,90).

Al fine di individuare la legittimità urbanistico-edilizia del bene in conseguenza a tale opera che ha generato una diversa distribuzione degli spazi interni, si attesta quanto segue.

L'opera, pur essendo stata **realizzata in difformità con il titolo abilitativo e pur essendo stata realizzata senza titolo abilitativo ex post (C.I.L.A. in Sanatoria), NON E' da ritenersi UN'OPERA ABUSIVA.**

Infatti, detto intervento NON HA DETERMINATO UN AMPLIAMENTO PLANO-VOLUMETRICO relativamente all'immobile staggito, ma si tratta solo di opere che hanno determinato una DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Di fatti la superficie aggiunta al bagno è stata sottratta al grande ambiente adiacente del piano terra, senza comportare alcun aumento di superficie o di volume dell'immobile.

L'ampliamento del bagno è stato infatti realizzato a scapito dell'altro ambiente, senza modificare la superficie complessiva dell'immobile e/o generare superfetazioni.

Di conseguenza tale intervento **NON E' DA RITENERSI UN'OPERA ABUSIVA** per la quale va ripristinato lo status quo ante, ma per sanare lo stesso è sufficiente procedere con una **C.I.L.A. IN SANATORIA**.

PIANO DI COPERTURA

1) Realizzato tetto spiovente a doppia falda

Dai grafici di prospetto e di sezione del Permesso a Costruire si rileva che il fabbricato del bene escusso prevedeva una copertura piana.

In seguito ai sopralluoghi effettuati presso l'immobile si è constatato che il fabbricato presenta una copertura a doppie falde spioventi rivestite con tegole in cotto.

Allo stato detta opera ha modificato l'aspetto esterno del fabbricato alterando i prospetti rispetto a quanto originariamente autorizzato.

Di conseguenza detta opera è da ritenersi **UN'OPERA ABUSIVA**.

Un simile intervento andava, infatti, eseguito a seguito di richiesta di autorizzazioni e/o con presentazione di domanda di condono ed invece è stato **realizzato senza titolo abilitativo (ex ante) e non risulta oggetto di domanda di condono (ex post)**.

Di conseguenza, per garantire la legittimità urbanistica-edilizia al bene pignorato, sarà necessario sanare tale difformità procedendo con **richiesta di S.C.I.A. in Sanatoria**.

➤ **SANABILITA' DEL BENE**

Dovendo esaminare la possibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio si considera quanto segue.

Si rappresenta che se l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85 ovvero nelle condizioni dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17, comma 5 della Legge 47/85) e ss. mm. ii., e lo stesso immobile è oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, può essere presentata Domanda in Sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della detta legge e ss. mm. ii. ovvero siano anteriori al 1 ottobre 2003.

Nel caso di specie ricordiamo che con atto di mutuo del 30.03.2009 per Notaio per acquistare il bene escusso.

Pertanto seppure l'immobile è stato edificato in data antecedente al 31 marzo 2003, data entro la quale dovevano essere completate le opere per rientrare tra quelle sanabili con il Condono ter, le ragioni del credito invece sono posteriori al 1 ottobre 2003 dal momento che sono risalenti al Mutuo Ipotecario stipulato in data 30.03.2009.

Di conseguenza **il bene escusso NON PUO' BENEFICIARE DI NESSUNA DELLE SANATORIE AUTORIZZATE.**

Tuttavia, per l'opera abusiva relativa all'edificazione di altra tipologia di copertura per l'immobile oggetto di pignoramento, vi è la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 che disciplina l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' per le "Opere eseguite in parziale difformità con il titolo autorizzativo".

In particolare, questo articolo disciplina le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire, prevedendo la possibilità di sanare la difformità attraverso il pagamento di una sanzione pecuniaria e, se necessario, l'adeguamento dell'opera.

In sintesi, l'articolo 36-bis stabilisce le condizioni e le procedure per regolarizzare opere eseguite in parziale difformità rispetto al permesso di costruire rilasciato.

Nel caso specifico **l'opera eseguita in difformità con il titolo autorizzativo può essere sanata attraverso la presentazione di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' – S.C.I.A IN SANATORIA** e quindi con il pagamento di una sanzione pecuniaria dal momento che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera stessa che al momento della presentazione della domanda ricadendo il fabbricato in "Zona A1" del vigente P.U.C. ovvero area del complesso urbano storico pre-unitario.

Dovendo, invece, esaminare la possibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio in riferimento alla difformità riscontrata al piano terra e relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni si conferma nuovamente che la stessa **può essere sanata** in seguito a presentazione di **C.I.L.A. in Sanatoria.**

➤ COSTI DA SOSTENERE

A) PER C.I.L.A. IN SANATORIA

Al fine di sanare le difformità rinvenute al piano terra, ovvero diversa distribuzione degli spazi interni, sarà necessario presentare pratica di C.I.L.A. IN SANATORIA per rendere così il bene legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

I **costi** da sostenersi per la **presentazione della pratica** vanno quantificati nella misura complessiva di **circa € 3.000,00** comprensivi di oneri per il tecnico abilitato (circa € 1.500,00), sanzioni amministrative (circa € 1.000,00), oneri comunali (circa € 300,00) mentre i costi relativi alla pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale non vengono calcolati in detta sede dal momento che la pratica DOCFA dovrà essere già presentata per aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi (inclusa detta difformità).

B) PER S.C.I.A. IN SANATORIA

Al fine poi di sanare la difformità relativa alla diversa realizzazione della copertura, sarà necessario presentare ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - S.C.I.A. IN SANATORIA per rendere così il bene legittimo sotto il profilo

urbanistico ed edilizio.

I **costi** da sostenersi vanno così quantificati:

- Diritti di segreteria = € 600,00
- Sanzione Amministrativa = € 1.032,00
- 4% dei costi per la realizzazione dell'opera (edificazione tetto a falde) = € 240,00
- Oneri per tecnico abilitato = € 1.500,00

I costi di edificazione di una copertura spiovente a doppia falda con struttura in legno e con rivestimento in tegole di cotto sono stati stimati pari a circa € 150,00/mq, per un costo complessivo di edificazione pari a circa € 6.000,00.

Per una spesa complessiva **pari quindi a circa € 3.500,00.**

➤ ORDINE DI ABBATTIMENTO

Si è già precisato che l'immobile staggito è stato edificato a seguito di rilascio di Permesso a Costruire n. 662 del 20.05.1966.

A seguito di richiesta fatta all'Ufficio Tecnico del Comune di Lusciano circa titoli abilitativi rilasciati per il bene escusso ed informazioni circa eventuali ordinanze e/o atti repressivi posti verso il bene escusso lo stesso Comune a tal riguardo si è pronunciato relazionando che relativamente agli immobili in questione ***“non risultano verbali di sequestro e/o ordinanze di demolizione e/o acquisizione di proprietà, e neanche atti repressivi...”***.

Pertanto, si attesta che per i beni escussi **NON E' STATO EMESSO ALCUN ORDINE DI ABBATTIMENTO.**

➤ STRUMENTO URBANISTICO

Il Comune di Lusciano è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 26.11.2019.

Si ricordi che i beni oggetto di pignoramento sono identificati al Catasto Fabbricati con la p.lla 692 del foglio 3 e con la p.lla 969 dello stesso foglio e ad essa graffata.

Queste, invece, corrispondono al Catasto Terreni rispettivamente alla p.lla 689 e alla p.lla 695.

In riferimento a su menzionato P.U.C. dette particelle del Catasto Terreni ricadono nell'**Area del Complesso Urbano Storico Pre-unitario UTOE A1**

Per detta area vigono le disposizioni di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione – Titolo II – Parte III. (v. all. n. 13)

L'immobile, adibito ad uso abitativo, è censito come abitazione di tipo popolare (A/4).

Di conseguenza, la sua destinazione d'uso risulta compatibile con quanto individuato dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al DM 1444/68.

Il bene oggetto di pignoramento non risulta sottoposto a vincolo storico artistico (ex L. 1089/39) e non ricade in area a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39 e L. 431/85).

L'area inoltre non ricade nel perimetro delle aree a vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei Parchi nazionali e regionali.

Ed ancora si attesta che per il bene non vi è vincolo di inalienabilità o di indivisibilità, né lo stesso è soggetto a vincolo alberghiero, così come per l'area non vi sono vincoli relativi alle Fasce di Rispetto Stradale, Ferroviario, Aeroportuale e Cimiteriale, né vincoli relativi alle Fasce di Rispetto delle Acque Pubbliche, dei Pozzi e di Elettrodotti.

■ **CERTIFICATO DI ABITABILITA'**

In data 24.08.1966 [redacted] alità di proprietaria, avendo ottenuto l'autorizzazione per la costruzione dei beni oggetto della presente procedura ed avendo ultimato i lavori in conformità con il titolo autorizzativo (Permesso a Costruire n. 662 del 20.05.1966) faceva domanda perché le venisse rilasciato Permesso di Abitabilità.

Così il Comune di Lusciano nella persona del Sindaco, vista l'istanza **dichiarava la nuova costruzione ABITABILE** a tutti gli effetti di legge con decorrenza dal 25.08.1966 **rilasciando PERMESSO DI ABITABILITA' pratica n. 662 rilasciata il 09.09.1966.** (v. all. n. 15)

QUESITO 6

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.).

Il debitore esec [redacted] non risiede e non domicilia nell'immobile staggito ubicato a Lusciano alla Via Cantalupo n. 5/7. (v. all. n.18)

Con gli avvenuti accessi si è constatato che il cespite escusso è invece occupato da terzi.

In particolare **è occupato a titolo gratuito** [redacted] che ci abita con la moglie [redacted] e con i loro due figli.

Dovendo procedere al calcolo dell'indennità di occupazione si procede prima alla definizione del canone di locazione.

Infatti definito questo si passerà poi alla determinazione dell'indennità di occupazione che sarà data decurtando il valore locativo in riferimento a tutti quei fattori quali ad esempio la durata ridottane precaria dell'occupazione,

l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, etc.

Pertanto per determinare il più probabile canone di locazione si fa riferimento all'andamento dell'osservatorio immobiliare nel Comune di Lusciano analizzando i valori rinvenuti sui portali telematici (Immobiliare. It, subito.it, casa.it) e quanto rinvenuto dai dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e del Borsino immobiliare.

Si è ricavato così un valore locativo unitario compreso tra € 1,60 ed € 2,80 al mq per immobili aventi tipologia di abitazioni in fabbricati di qualità inferiore alla media di zona.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come dettagliatamente descritte nel "quesito 2" e la zona identificabile come centro urbano in cui è ubicato il bene, è congruo determinare per il bene escusso un canone locativo unitario pari a circa € 2,50 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 180,00.**

Si procede ora al calcolo dell'indennità di occupazione depauperando il canone di locazione del 20% in riferimento a tutti i fattori come sopra elencati.

Pertanto si viene a determinare un' **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE pari a circa € 150,00.**

QUESITO 7

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 e da titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), in formandone 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 e di vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** relative ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli inerenti sia il **oggetto esecutato** che l'**immobile pignorato**, effettuate nel periodo ultraventennale precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 09.06.2025, attestano che l'unità immobiliare risulta gravata dalle seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ancora in forza** (v. all. nn. 7 e 8):

• **DIRITTI**

- 1) – *trascrizione a favore, atto tra vivi – compravendita* del 01.04.2009 ai nn. 17342/10492.

Con atto del 30.03.2009 per notaio Raffaele Orsi (rep. n. 95875, racc. n.

[redacted] proprietà
3/4) tutti

i diritti di proprietà che essi venditori vantano sul cespite oggetto di pignoramento e riportato nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente e ubicato alla Via

Cantalupo n. 5/7.

Si precisa che detta trascrizione, da un'attenta analisi fatta dalla scrivente CTU, risulta errata nella descrizione della consistenza dell'unità negoziale.

Infatti nell'atto di compravendita per Notaio Orsi il bene trasferito viene descritto come unità abitativa sviluppantesi su due livelli (T-1) e della consistenza catastale di due vani.

Nella trascrizione di tale atto di compravendita, invece, il bene viene riportato nella consistenza del solo piano terra.

Tuttavia però i suoi identificativi catastali corrispondono perfettamente a quelli riportati nel NCEU del Comune di Lusciano ed identificano un bene articolato su due piani (T-1).

2) – *trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 10.10.2025 ai nn. 30716/39419 a favore di [redacted] e contro [redacted] ed avente ad oggetto i beni escussi riportati nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

L'accettazione tacita in morte [redacted] nasce dall'atto di compravendita per Notaio Francesco Musto del 24.07.1984 (rep. n. 57151) e trascritto ai RR. II. di Caserta il 28.07.1984 al n. 16172.

3) – *trascrizione, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità* del 10.10.2025 ai nn. 30717/39420 a favore di [redacted] e contro [redacted] ed avente ad oggetto i beni escussi riportati nel N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

L'accettazione tacita in morte di [redacted] nasce dall'atto di

compravendita per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95875) e trascritto ai RR. II. di Caserta il 01.04.2009 al n. 10492.

• **GRAVAMI**

1) – *iscrizione contro, ipoteca volontaria – derivante da Concessione garanzia di mutuo* del 01.04.2009 ai nn. 4651/173443 a favore dell [redacted] (reditore ipotecario) e contro [redacted] (debitore ipotecario), in virtù di atto di mutuo per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95876, racc. n. 56721).

L'ipoteca viene concessa per la somma complessiva di € 59.400,00 comprendente € 39.600,00 di capitale ed è gravante sugli immobili escussi riportati al NCEU di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

2) – *iscrizione contro, ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione – derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo* del 23.12.2016 ai nn. 6109/42204 a favore [redacted] e conti [redacted]

L'ipoteca viene iscritta sugli immobili escussi riportati al NCEU di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

3) - *trascrizione contro - atto esecutivo o cautelare* del 09.06.2025 ai nn. 18146/23088 derivante da *pignoramento immobiliare* emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore [redacted] per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e contro [redacted] per il diritto pari alla piena proprietà) ed avente ad oggetto il bene escusso riportato al N.C.E.U. del Comune di Lusciano al fg. 3, p.lla 692, sub 2 e fg. 3, p.lla 696, sub 3 graffato al precedente.

➤ **PENDENZA DI ALTRE PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate e la stessa trascrizione del pignoramento attestano che su detto immobile staggito **NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di altre procedure esecutive.**

➤ **PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI**

Le risultanze delle **ispezioni ipotecarie** così come sopra elencate attestano che su detto immobile staggito **NON RISULTANO ESSERVI PENDENZE di procedimenti giudiziari civili.**

➤ **VINCOLI STORICO-ARTISTICI**

Il bene oggetto di pignoramento ricade nella zona identificata al Catasto Terreni alla particella 689 del foglio 3 e alla p.lla 695 dello stesso fg. 3.

Detta area **non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale** (ex L. 1497/39 e L. 431/85).

Ed ancora, lo stesso immobile **non e' sottoposto a vincolo storico-artistico** (ex L. 1089/39).

➤ **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato dove **NON VI È COSTITUITO UN CONDOMINIO.**

Pertanto, per la gestione delle parti comuni, così come meglio identificate e descritte al "quesito 2" e a cui si rimanda, nonché per la gestione delle spese ordinarie e straordinarie ci si rifà a quanto sancito dagli art. 1117 e seguenti del

c.c. che disciplinano la proprietà comune e la gestione delle parti comuni, nonché a quanto sancito dalla Legge 220/2012 (“Legge sul Condominio”) che disciplina anch’essa la gestione delle parti comuni.

➤ **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'**

Gli atti di trasferimento intercorsi nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento comprendono ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

In particolare in riferimento al bene staggito NON RISULTANO ESSERCI SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In riferimento a quanto relazionato fin qui, ribadendo che l’immobile escusso fa parte di un fabbricato per il quale NON E’ COSTITUITO UN CONDOMINIO e che per la stessa unità abitativa NON VI SONO SERVITU’ ATTIVE E/O PASSIVE, si attesta che NON CI SONO ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI o comunque REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri e i vincoli che **VERRANNO CANCELLATI** a seguito della

chiusura della presente procedura saranno:

1) **ISCRIZIONE CONTRO, IPOTECA VOLONTARIA – DERIVANTE DA CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO** del 01.04.2009 ai nn.

[REDACTED]
di atto di mutuo per Notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. n. 95876, racc. n. 56721).

2) **ISCRIZIONE CONTRO, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – DERIVANTE DA RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** del 23.12.2016 ai nn. 6109/42204 a

[REDACTED]
3) **TRASCRIZIONE CONTRO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** del 09.06.2025 ai nn. 18146/23088 **DERIVANTE DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore

[REDACTED] per il diritto di proprietà pari ad 1/1 e contro [REDACTED] per il diritto pari alla piena proprietà).

ONERI E VINCOLI NON CANCELLABILI o comunque NON REGOLARIZZABILI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Gli oneri così come dettagliatamente individuati e stimati nel “quesito 1”, nel “quesito 3” e nel “quesito 5” non possono essere regolarizzati nel contesto della procedura.

Pertanto tali costi **VERRANNO DETTRATTI AL VALORE DI MERCATO PER DEFINIRE COSÌ IL PREZZO BASE D’ASTA.**

Questi sono così individuati:

1) Le **DIFFORMITÀ URBANISTICHE**, così come meglio individuate e descritte nel "quesito n. 5", **NON VERRANNO SANATE E/O RIPRISTINATE NEL CORSO DELLA PROCEDURA.**

Tuttavia, gli **oneri di regolarizzazione (C.I.L.A. in Sanatoria e S.C.I.A in Sanatoria)**, necessari al fine di rendere legittimo il bene secondo l'aspetto urbanistico-edilizio, e che dovrebbe sostenere l'aggiudicatario nella misura complessiva di **€ 6.500,00**, **verranno detratti al più probabile valore di mercato** stimato nel "quesito n. 11".

Queste così si differenziano:

- Per C.I.L.A. in Sanatoria per diversa distribuzione spazi interni del piano terra si stima una spesa pari a circa € 3.000,00
- Per S.C.I.A. in Sanatoria per le opere eseguite in parziale difformità con il titolo autorizzativo (realizzazione tetto spiovente) si stima una spesa pari a circa € 3.500,00

Si precisa che tali costi, per una spesa complessiva di circa € 6.500,00, saranno detratti al valore di mercato nella determinazione del prezzo base d'asta così come stimato nel "quesito 11".

2) In riferimento, invece, alle **DIFFORMITÀ CATASTALI** riscontrate si attesta che **ESSE NON VERRANNO REGOLARIZZATE IN CORSO DI PROCEDURA.**

Per aggiornare la planimetria catastale riportando correttamente lo stato dei luoghi, in riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nel "quesito 1" e nel "quesito 3", l'aggiudicatario acquirente dovrà presentare **pratica DOCEFA** per gli opportuni adeguamenti.

Il costo di tale pratica viene stimato nella misura di € 800,00 e sarà

detratto al valore di mercato nella determinazione del prezzo base d'asta
così come stimato nel "quesito 11".

3) Altri oneri che dovranno essere sostenuti sono quelli relativi
all'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**, pertanto, in conformità alla legge vigente, è necessaria la sua acquisizione.

Il costo di tale certificazione, che si stima nella misura **pari a € 800,00** e che dovrà essere sostenuto dall'aggiudicatario del bene, **verrà detratto al valore di mercato per la determinazione del prezzo base d'asta** così stimato nel "quesito 11".

QUESITO 8

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'esperto stimatore deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadono 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.

L'intero fabbricato cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinto al fg. 3, p.lla 692 e la p.lla 696 ad essa graffata, **NON RICADE SU SUOLO DEMANIALE E NON APPARTIENE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DI UN ENTE PUBBLICO** (ex art. 826 c.c.)

ASTE
GIUDIZIARIE®
QUESITO 9

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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 sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stato l'acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atti 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 in 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 sussistono i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi dell'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.

L'unità edilizia cui appartiene il bene oggetto di pignoramento, distinta con fg. 3, p.lla 692, nonché la p.lla 696 ad essa graffata, e lo stesso immobile staggito sub 2 con il graffato sub 3 **NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

QUESITO 10

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'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato ad uso residenziale costituito dalla sola unità abitativa escussa.

Ad esso risulta poi graffata altra piccola fabbrica, pertinenza dell'immobile principale, ad uso ripostiglio.

Detta unità abitativa è ubicata all'interno di un'area comune condivisa con altra unità abitativa i proprietà aliena.

Tuttavia, come già relazionato nel "quesito 2", allo stato attuale **NON VI E' COSTITUITO UN CONDOMINIO** e pertanto l'immobile escusso risulta avere quali **DOTAZIONI CONDOMINIALI** solo ed esclusivamente **i proporzionali diritti sulle cose comuni** così come derivate e trasferite con atto di compravendita del 30.03.2009 nonché le parti comuni necessarie all'uso comune come riportate dall'art. 1117 c.c. comma 1.

Di conseguenza per la gestione delle parti comuni, nonché per la gestione delle spese ordinarie e straordinarie ci si rifà a quanto sancito dagli art. 1117 e seguenti del c.c. che disciplinano la proprietà comune e la gestione delle parti

comuni, nonché a quanto sancito dalla Legge 220/2012 (“Legge sul Condominio”) che disciplina anch’essa la gestione delle parti comuni.

➤ **VINCOLI E/O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal momento che non vi è costituito un Condominio NON RISULTANO ESSERCI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

➤ **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'**

Gli atti di trasferimento intercorsi nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento comprendono ogni accessione, annessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive eventualmente esistenti.

In riferimento a quest’ultime si attesta che **NON VI SONO COSTITUITE SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE** da esercitarsi a favore o contro l’immobile staggito o sulla p.lla 692 e sulla p.lla 696 ad essa graffata.

➤ **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

Non ci sono azioni giudiziarie mosse contro l’esecutato ad eccezione del presente procedimento espropriativo.

QUESITO 11

Procedere alla valutazione dei beni

*L’esperto deve indicare il **valore di mercato** dell’immobile nel rispetto dei criteri previsti dall’**art.568 c.p.c.**, come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell’immobile). “Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di*

mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il Valore del Suolo e dei Costi di Demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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

L'immobile viene stimato, sia attraverso il metodo diretto o sintetico che attraverso il metodo analitico, tenendo presente lo stato dei luoghi.

METODO SINTETICO DI STIMA

Nell'applicare tale metodo si tengono presenti:

1. le caratteristiche e le condizioni tutte del compendio edilizio cui appartiene, nonché della zona circostante, le sue pertinenze ed annessioni;
2. la consistenza globale dell'immobile desunta dal rilievo fatto dal C.T.U., il suo stato di conservazione, le finiture e le sue caratteristiche peculiari, la sua ubicazione, le infrastrutture primarie e secondarie presenti nella zona, ecc.;
3. l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;
4. il valore di mercato di analoghe unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e raffrontabili per similitudine a quella in oggetto.

A seguito di un'indagine di mercato e dopo aver preso visione dei valori determinati dall'osservatorio immobiliare (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare Napoli), nonché gli attuali valori di simili immobili pubblicati sui portali telematici quali Immobiliare.it, Subito.it, Trovit.it, Casa.it, Idealista.it, e che di seguito si riportano, si è riscontrato che attualmente, in riflesso alla crisi economica degli ultimi anni, i valori riferiti a mq. in tale zona, per immobili della stessa tipologia e caratteristiche di questo in esame, sono i seguenti:

A) In riferimento ai costi pubblicati sui portali telematici:

- 1) <https://www.immobiliare.it/annunci/113535217/?entryPoint=map>
- 2) <https://www.immobiliare.it/annunci/122805504/>
- 3) <https://www.immobiliare.it/annunci/101604053/?entryPoint=map>

Dall'analisi di mercato fatta su immobili simili, ubicati in Via Cantalupo e nelle immediate vicinanze, si è evinto che il valore di mercato al mq risulta essere compreso tra gli € 700,00 (immobili da ristrutturare) e gli € 1.000,00 (immobili in buono stato conservativo – ristrutturati).

B) In riferimento all'osservatorio immobiliare: (v. all. n. 19)

1) OMI (osservatorio mercato immobiliare - Ag. delle Entrate - GEOPOI)

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale:

valore tra € 600,00 ed € 850,00 al mq.

2) Borsino Immobiliare

In tale banca dati si riportano le seguenti quotazioni immobiliari:

- abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona:

valore al mq. tra € 571,00 (minor pregio) ed € 867,00 (maggior pregio),

Al fine poi di determinare il più equo valore di mercato unitario si sono tenute conto le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile:

- a) la sua ubicazione nel area centro urbano;
- b) zona adeguatamente servita da infrastrutture primarie e secondarie;
- c) l'incidenza delle condizioni estrinseche della zona;
- d) le dimensioni dei vani, in relazione a quelli normalmente rilevabili per il tipo di immobile (abitazione di tipo popolare);
- e) tutte le sue caratteristiche peculiari sopra descritte (accatastato come

abitazione di tipo popolare (A/4), adeguatamente luminoso ed arieggiato, ampie balconate a livello, ripostiglio esterno di pertinenza, fornitura gas attraverso bombola GPL, assenza impianto di riscaldamento ...);

- f) **la sua superficie commerciale lorda pari a circa mq. 70,00;**
- g) lo **stato di conservazione mediocre** (da ristrutturare) e le **finiture economiche;**
- h) l'impianto elettrico a norma;
- i) i valori di mercato in zona;

Così, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile, allo stato conservativo, alle sue peculiarità, alla zona ed ai valori medi dell'osservatorio immobiliare, si ritiene che il più congruo valore unitario possa essere pari ad un valore poco superiore ai valori medi ricavati dai canali di ricerca, e quindi possa essere attribuito **un valore unitario** pari a circa **€ 850,00/mq.** .

Pertanto, sulla base delle dedotte considerazioni, si arriva così a determinare il **più probabile Vm** che può considerarsi essere pari ad **€ 60.000,00**.

METODO ANALITICO

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, cercando quindi di limitare al massimo il margine di approssimazione della stima, si ritiene opportuno procedere anche con una stima analitica scegliendo come metodo quello classico della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, facendo sempre riferimento ai dati ricavati dall'osservatorio immobiliare e da quanto riportato anche sui portali telematici, si è evinto un valore locativo unitario compreso tra € 1,60 ed € 2,80 al mq per immobili aventi tipologia di abitazioni in fabbricati di qualità inferiore alla media di

zona.

Nel caso specifico, in riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile come sopra riportate, è congruo definire per lo stesso un canone locativo unitario pari a circa € 2,50 al mq. per un **canone mensile pari a circa € 180,00.**

Di conseguenza il reddito annuo lordo dell'immobile è pari a € 2.160,00.

Depauperando tale reddito lordo dalle spese di ammortamento, manutenzione, assicurazione e fiscali, che, per tale tipologia d'immobile, si possono conglobare con buona approssimazione ad un 1,5%, si ottiene un reddito netto annuo pari a € 2.127,60.

Per determinare il valore di mercato attraverso il sistema analitico va considerato poi il saggio netto di investimento immobiliare urbano.

Questo, per tale zona, è pari alla misura del 3%, in riferimento alle influenze discendenti ed ascendenti in detto saggio, dovute principalmente al continuo aumento dei costi di produzione, alla tendenza della moneta, alla svalutazione, alle caratteristiche tipologiche, cronologiche ed ubicazionali del cespite.

Si applica quindi la nota formula:

$$V_m = R : r$$

Dove:

V_m = Valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio

Per cui:

$$V_m = € 2.127,60 : 3\% = \underline{\underline{€ 70.920,00}}$$

Pertanto, considerato che il metodo sintetico aveva portato a fare una

valutazione pari a € 60.000,00, il più probabile **valore di mercato** si può considerare essere pari alla media dei valori così ricavati e quindi pari a circa **€ 65.000,00.**

DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di determinare il prezzo base d'asta, al valore di mercato, come sopra determinato, vengono applicati i necessari adeguamenti e le dovute riduzioni, come di seguito individuati e quotati.

1) COSTI RELATIVI AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al più probabile valore di mercato vanno scorporati tutti i costi necessari a rendere legittimo il bene dal punto di vista urbanistico-edilizio (come descritti dettagliatamente nel "quesito 5"), ovvero i **costi per la C.I.L.A. in**

SANATORIA e quelli della S.C.I.A. in Sanatoria.

Pertanto, va detratta **una spesa complessiva pari a € 6.500,00.**

2) PREZZO PER LA MANCANZA DI GARANZIA PER I VIZI

Al determinato valore di mercato va applicata una riduzione del prezzo per **l'assenza di garanzia per vizi** nei quali vanno fatti rientrare anche eventuali ulteriori costi che si dovranno sostenere per la definizione della pratica di condono oggi ancora in essere.

A tal fine si ritiene congruo fissare tale riduzione nella misura pari al 10% del valore di mercato come sopra calcolato, arrivando quindi a determinare **una spesa pari a € 6.500,00.**

3) COSTI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come riportato nel precedente "quesito 2" l'immobile manca di **attestato di prestazione energetica** (APE).

Pertanto, essendo esso necessario a norma di legge ai fini della vendita, è stato stimato per la sua acquisizione un costo pari ad **€ 800,00**, da scorporare al valore di mercato come sopra determinato.

4) COSTI RELATIVI ALLA PRATICA DOCFA

In riferimento alle difformità planimetriche riscontrate in corso d'accesso tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, quest'ultima dovrà essere aggiornata riportando correttamente lo stato dei luoghi, in relazione a quanto dettagliatamente evidenziato nel "quesito 1" e nel "quesito 3".

Pertanto, vanno scorporati al valore di mercato come sopra determinato anche il costo per la pratica DOCFA stimato complessivamente nella misura di **€ 800,00**.

E così, depauperando il valore di mercato, come sopra determinato, dei costi necessari a sostenersi relativamente alla regolarizzazione urbanistica, quelli relativi alla mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché quelli necessari per l'acquisizione del certificato energetico (APE) e per la redazione della pratica DOCFA, per un totale di spesa pari a circa € 14.600,00, si viene a determinare un valore di mercato pari a € 50.400,00.

Pertanto, si può ritenere che il più probabile **VALORE DI BASE D'ASTA** è pari ad **€ 51.000,00**

QUESITO 12

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

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

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

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

Il diritto di titolarità, in favore dell'esecutato, deriva dall' atto di compravendita per notaio Raffaele Orsi del 30.03.2009 (rep. 95875, racc. 56720, trascr. a

dell'immobile staggito.

L'azione esecutiva è rivolta unicamente contro ed oggetto del pignoramento è la quota pari a 1/1 della piena proprietà di cui lo stesso ne risulta per l'appunto unico e pieno proprietario.

Pertanto, non esistono quote indivise da valutare ma il bene viene stimato nel suo intero (piena proprietà).

QUESITO 13

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.

RESIDENZA ANAGRAFICA

A seguito di controlli effettuati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lusciano, la scrivente ha accertato che alla data del pignoramento, trascritto il 09.06.2025, l'esecutato

[REDACTED] . (v. all. n. 18)

Nello specifico:

[REDACTED] dal 13.01.1980 a tutt'oggi è residente in [REDACTED]

STATO CIVILE

_____ data

Tuttavia poichè il bene escusso è pervenuto allo stesso in data 30.03.2009, ovvero in data antecedente al matrimonio, il medesimo è ritenuto un bene personale di _____ e non rientra quindi tra i beni patrimoniali in comunione con il coniuge. (v. all. n. 17)

QUESITO 14

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 est, con _____ ad ovest; 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 all'istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (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 stimatore 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 consentire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

Per tale schema descrittivo si rimanda al documento in allegato. (v. all. n. 20)

Tanto è di mia competenza in espletamento all'incarico conferitomi.

ASTE GIUDIZIARIE

Arch. Grazia Licenziati

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE