

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

OMISSIS

contro

OMISSIS +1

N. Gen. Rep. 243/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita LOJODICE
Custode giudiziario Avv. Assunta Raimondo

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito in Caivano alla via De Gasperi n.27, censito nel N.C.E.U del comune di Caivano - provincia di Napoli - **al foglio 23 - particella 479 - Sub. 2 - cat. A/3 - pianto terra - int. 2.**

Tecnico incaricato: arch. Omissis
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. Omissis
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD
C.F. Omissis - P.Iva omissis
con studio in Aversa (CE) Via Omissis, Parco Omissis, fabbricato "B"
cellulare: omissis
e-mail: omissis
P.E.C.: omissis

SOMMARIO

1. PREMESSA.....
2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI.....
3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI.....
 1. Controllo preliminare
 2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento
 3. Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto Unico
 4. Identificazione catastale del Lotto Unico
 5. Ricostruzione passaggi di proprietà
 6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 7. Verifica dello stato di possesso
 8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene
 9. Verifica aree demaniali
 10. Verifica censo livello o uso civico
 11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso
 12. Valutazione dei beni staggiti
 13. Verifica quota indivisa
 14. Stato civile dell'esecutato
4. PARTE II – CONCLUSIONI.....

PREMESSA:

Lo scrivente, architetto Omissis, con studio in Aversa (CE) alla Via Omissis n.14, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 29/11/2023, veniva nominato quale Esperto Stimatore - *art. 173 bis disp. att. c.p.c.*, nel procedimento di esecuzione forzata - **R.G. n. 243/2022** - promosso da **OMISSIS**, nato a Omissis il omissis, codice fiscale OMISSIS, contro **OMISSIS** nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS, e **OMISSIS** nata a Omissis (NA), il omissis codice fiscale OMISSIS.

Lo scrivente in data 01/12/2023 procedeva alla accettazione e sottoscrizione telematica dell'incarico ricevuto.

Dalle verifiche effettuate presso gli immobili staggito, e sulla scorta degli accertamenti tecnico-amministrativi, risultanze catastali, stato di conservazione e caratteristiche dei beni in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato, e tutto quanto necessario per meglio rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione, lo scrivente ha redatto la presente relazione, articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni.

Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente, in via preliminare, ha provveduto ad acquisire le prime informazioni sul compendio pignorato, mediante la consultazione del fascicolo di causa, nonché la documentazione ipotecaria e catastale, e verificare la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex art.567 c.p.c.*

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da:

1. **Appartamento** sito in Caivano, provincia di Napoli, alla via A. De Gasperi n. 27, posto al piano rialzato (piano terra catastale) di un fabbricato – isolato n.5 - per civile abitazione, quest'ultimo parte di un complesso edilizio quale ex INACASA, identificato nel Catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2 – cat. A/3 – piano terra, scala U, int.2;**
2. **Terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 - particella 2062**, superficie 802 m²;

3. **Terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni **foglio 23 – particella 2227** - superficie 718 m²;

Le operazioni di primo accesso e sopralluogo presso i detti immobili, si sono svolte in data 18/12/2023 alle ore 10:00 alla presenza dei debitori eseguiti innanzi generalizzati. Lo scrivente, in pari data, procedeva al rilievo metrico e fotografico, rivelando che l'appartamento oggetto della procedura allo stato dei luoghi risulta annesso per fusione con altro subalterno confinante. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 13:00, il tutto come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, Avv. Assunta Raimondo, e sottoscritto dallo scrivente nonché dai debitori eseguiti.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli – Catasto Terreni e Fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Napoli 2 – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Caivano, provincia di Napoli – Settore IV Pianificazione del Territorio;
- Comune di Caivano, provincia di Napoli – Ufficio Anagrafe;
- Comune di Caivano, provincia di Napoli – Ufficio dello Stato Civile;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

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

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino

alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

Risposta al quesito:

La documentazione presente agli atti del giudizio ex art. 567 c.p.c è risultata completa. Lo scrivente, dalla verifica della documentazione depositata dal creditore procedente, ha rilevato quanto segue.

- L'atto di pignoramento risulta notificato, presso la casa comunale di Caivano, in data 08/08/2022, rep. n. 7929/2022, trascritto in data 31/08/2022 ai nn. 43386/33319, in **RETTIFICA** all'atto di pignoramento notificato in data 06/06/2022 rep. n. 5470/2022 e trascritto in data 12/07/2022 ai nn. 35217/26843, in quanto quest'ultimo non riportava l'indicazione del subalterno identificativo dell'immobile costituito dall'appartamento innanzi descritto al punto n.1.

L'atto pignoramento deriva a seguito di atto di precetto notificato al sig. **OMISSIS** in data 08/03/2022, in virtù di titolo esecutivo costituito da **Decreto Ingiuntivo n.ro 2838/2019 reso esecutivo in data 28/10/2019**;

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, presenti nel fascicolo di causa, sono coerenti nell'identificazione catastale dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

- L'istanza di vendita è stata depositata in data **14/07/2022**;
- La nota di trascrizione dell'atto pignoramento è stata depositata in data **14/09/2022**;

Il creditore procedente ha provveduto a depositare in data 13/10/2022, la certificazione notarile sostitutiva, da cui risulta quanto segue:

- Per quanto attiene all'immobile oggetto della procedura esecutiva corrispondente all'appartamento identificato al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2**, la certificazione notarile si estende oltre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento e precisamente in virtù di atto di compravendita per Notaio Maria Marzano del 02/11/1990 rep. n. 12064/3247, trascritto nei RR.II di Napoli 2 in data 07/11/1990 ai nn.342012/25538;

- Con riferimento al **terreno foglio 23 – particella 2062**, derivante dal frazionamento di una zona terreno di maggiore estensione riportata in Catasto Terreni al foglio 23 particella 1736 (ex 13/c), risulta una Successione legittima della sig.ra Omissis deceduta in Caivano il 21 novembre 1988, alla quale con atto di Divisione del 23 ottobre 1981 venne attribuita la detta zona di terreno di cui al foglio 23 particella 1736 (ex 13/c).

In virtù della citata Successione il terreno in oggetto - foglio 23 particella 1736 (ex 13/c) - si devolveva agli eredi legittimi tra cui Omissis, il quale, con atto di compravendita del 30 marzo 2007 rep. n. 225406, vendeva il terreno oggetto della procedura ai debitori eseguiti.

Per la detta successione – dichiarazione di successione registrata a Napoli al n. 2909 – vol. 3194, trascritta a Napoli 2 il 23 gennaio 1991 ai nn. 4714/4271, **risulta depositata dal creditore procedente - in data 19/03/2024 - la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**

- Con riferimento al terreno **foglio 23 – particella 2227**, derivante dal frazionamento della zona di terreno di maggiore estensione riportata in Catasto Terreni del comune di Caivano al foglio 23 – particella 1735 (ex 13/b), la quale, con atto di Divisione del 23 ottobre 1981 trascritto a Napoli il 23 novembre 1981 ai n.ri 28435/24589, venne attribuita la quota di 1/3 ciascuno ad ogni erede, tra cui a Omissis quale erede legittimo, tra gli altri, di Omissis deceduto a Caivano il 24 ottobre 1980 – dichiarazione di successione registrata a Napoli 2 il 21 febbraio 1981 ai n.ri 4046/3498. Il citato Omissis, a cui venne attribuito il terreno oggetto della procedura, a seguito di atto di Divisione del 20 marzo 2007 trascritto a Napoli 2 l'11 aprile 2007 ai n.ri 27608/13686, con Atto di Compravendita del 19/04/2007 rep. n. 225569 vende ai debitori eseguiti il suddetto terreno. **Per la predetta Successione risulta depositata dal creditore procedente - in data 19/03/2024 - la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**
- **Non** risulta depositato dal creditore procedente il *Certificato di stato civile* dei debitori eseguiti. Lo scrivente ha acquisito, presso l'ufficio di Stato Civile del comune di Caivano, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni, da cui risulta che i debitori con atto con atto in data 18/06/2020 rep.n.7212 racc.n.5489 a rogito del notaio Angela Caputo hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- **Risulta**, quale creditore iscritto non intervenuto la *Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni*, con sede in Bari, codice fiscale 00254030729, in virtù di iscrizione di ipoteca volontaria del 13/03/2015 ai n.ri 8808/996 a garanzia di mutuo.

▪ **Risulta** depositato dal creditore procedente avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c ai creditori iscritti non intervenuti.

- **NON risultano**, alla data di deposito della presente relazione peritale:
 - pignoramenti precedenti o contestuali;
 - creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

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

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

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

Al riguardo:

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

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

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

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

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

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

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Beni oggetto del pignoramento:

I beni immobili oggetto del procedimento di esecuzione forzata, come da atto di pignoramento, nota di trascrizione, identificativi catastali e titoli di provenienza, sono costituiti da:

- A) unità immobiliare costituita da **un appartamento** identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano terra, scala U, int.2;
- B) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m²;
- C) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m²;

Gli immobili innanzi descritti, oggetto della procedura esecutiva immobiliare, risultano intestati ciascuno per la quota di proprietà pari a 1/2 a:

1. **OMISSIS** nato a Omissis (NA) il omissis, codice fiscale OMISSIS;

2. **OMISSIS** nata a Omissis (NA), il omissis codice fiscale **OMISSIS**.

Diritti reali pignorati:

Dalla ispezione catastale e dai titoli di provenienza dei cespiti staggiti si evince che i **diritti reali pignorati** sono costituiti dalla piena proprietà nella titolarità dei debitori esegutati ciascuno per la quota di 1/2.

Identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - le visure storiche catastali nonché la planimetria relativa all'immobile pignorato. A tal riguardo, si è accertata l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e titoli di provenienza.

Si riportano, di seguito, gli identificativi catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento così come, ad oggi, censiti in banca dati del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni e del comune di Caivano:

- A) unità immobiliare costituita da **un appartamento** identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano terra, scala U, int.2;
- B) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2062** – superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 – reddito agrario Euro 4,76 – partita omissis;
- C) **terreno** sito in Caivano, identificato nel Catasto Terreni del detto comune al **foglio 23 particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26.

Individuazione dei beni immobili oggetto di pignoramento:

Ai fini dell'esatta individuazione dei beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento pignorati, relativamente all'immobile (appartamento) identificato al *foglio 23 - particella 479 - Sub.2*, la forma geometrica della particella 479 corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui esso costituisce porzione. Si riporta, di seguito, la sovrapposizione tra gli estratti di mappa catastale, elaborati dalla *SOGEI*, e le foto satellitari reperite dal *web (Google Maps)*, da cui si rileva la sagoma del fabbricato di cui è parte l'immobile staggito al punto "A", nonché le particelle di terreno staggite di cui al punto "B" e "C". (cfr. allegato I)



Figura 1 – Stralcio estratto di mappa catastale foglio 2 - particella 479



Figura 2 – Foto satellitare



Figura 3 – Stralcio estratto di mappa catastale foglio 23 - particella 2062/2227

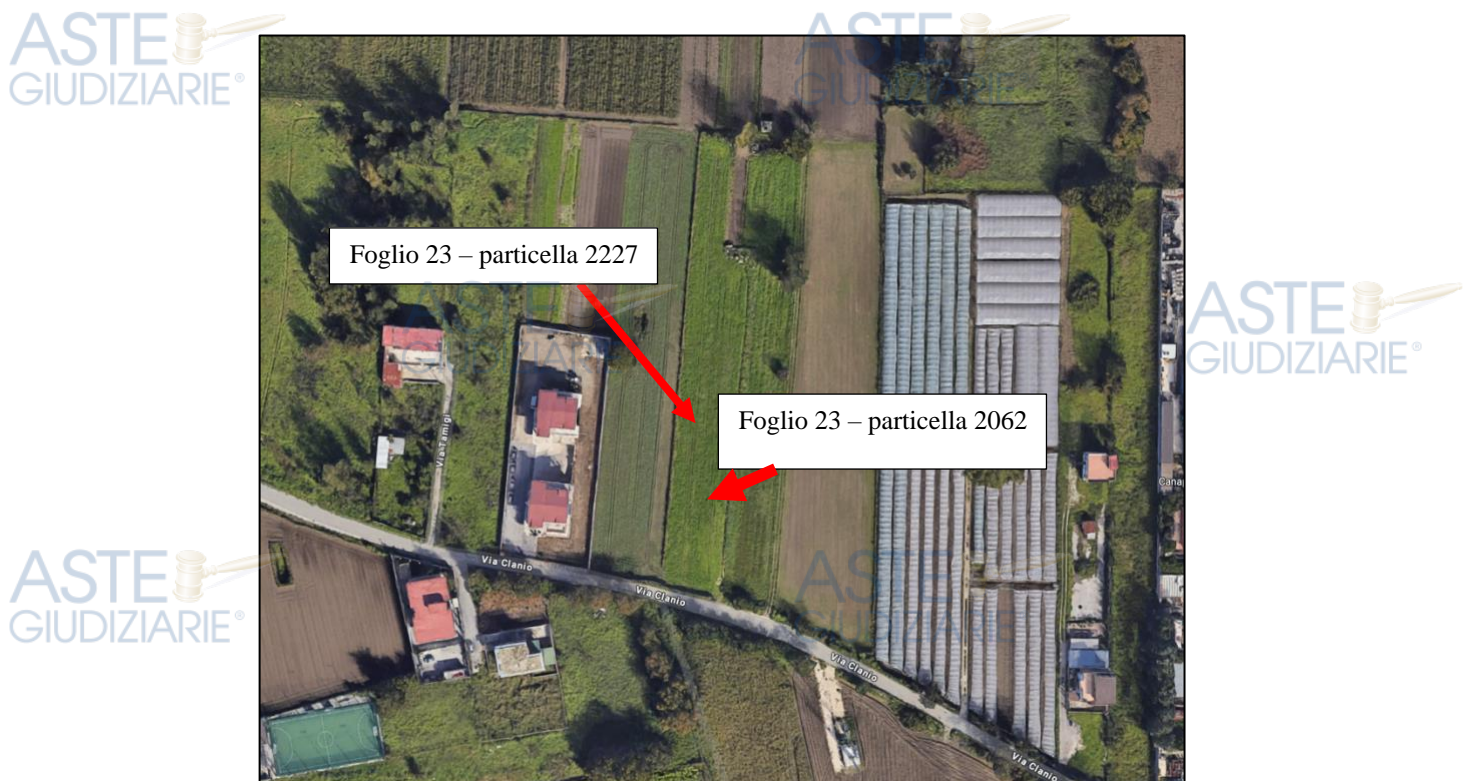


Figura 4 – Foto satellitare

Formazione dei lotti:

Viste le caratteristiche e la tipologia degli immobili, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato, si ritiene opportuno la formazione di **n.2 Lotti** come di seguito suddivisi:

LOTTO n.1: unità immobiliare costituita da **un appartamento** identificato nel Catasto Fabbricati al **foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano Terra, scala U, int.2;

LOTTO n.2: terreni identificati nel N.C.T del comune di Caivano (NA) al:

1. **foglio 23 - particella 2062** – superficie 802 m² - reddito dominicale Euro 24,89 – reddito agrario Euro 4,76 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1 – partita omissis;
2. **foglio 23 - particella 2227** - superficie 718 m² - reddito dominicale Euro 22,29 – reddito agrario Euro 4,26 - qualità SEMI ARB IRR – classe 1.

Di seguito si riporta la perizia di stima relativa al **LOTTO n.1** di cui si rimanda la descrizione in risposta al quesito n.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

LOTTO N.1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. **Piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **un appartamento**, posto al piano rialzato (piano terra catastale) di un fabbricato parte di un complesso edilizio, sito nel comune di Caivano, provincia di Napoli, alla via Alcide De Gasperi n.27. L'immobile (abusivamente annesso per "fusione" ad altra unità immobiliare confinante) è costituito da cucina, da n.3 camere, da un bagno, da disimpegno e da balcone, per una superficie utile residenziale pari a circa 68,00 mq ed una superficie non residenziale, costituita da balcone, di circa 9,07 mq.

- Censita nel N.C.E.U del comune di CAIVANO - provincia di Napoli, **al foglio 23 – particella 479 – Sub. 2** – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 5 vani - piano terra, scala U, int.2;
- Confina a *nord* con cassa scale e unità immobiliare identificata al sub.1, a *sud*, ad *ovest* e ad *est* con cortile condominiale.

- è costituito condominio;
- non vi sono pertinenze direttamente collegate all'immobile.

Note: gli attuali identificativi catastali sono coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.

N.B.: si precisa che la superficie utile residenziale è comprensiva della porzione dell'immobile, costituita da parte della superficie utile della cucina, abusivamente "fusa" all'unità immobiliare confinante a *nord* distinta al sub.1.

Ubicazione e caratteristiche di zona:

L'immobile staggito, come innanzi descritto, costituisce porzione di un fabbricato per civile abitazione identificato come "Isolato 5", parte di un complesso edilizio denominato "Parco De Gasperi" ex INA CASA, composto da un totale di cinque edifici, sito nel comune di Caivano alla via A. De Gasperi n. 27. L'edificazione del complesso edilizio risale agli inizi degli anni 50, come deducibile anche dalla planimetria catastale "storica" relativa all'immobile oggetto di pignoramento la cui data di presentazione corrispondente al primo luglio del 1955, e da cui risulta che l'immobile era in ditta a "GESTIONE INA CASA".

Il complesso edilizio è ubicato in una zona centrale del comune di Caivano, caratterizzata da edifici residenziali e attività commerciali. La strada cittadina – via A. De Gasperi – a scorrimento lento è munita di stalli parcheggio a pagamento, risulta particolarmente trafficata durante le ore di “punta”. Il comune di Caivano di circa 36.000 abitanti è posto a nord della città metropolitana di Napoli, confina tra gli altri con i comuni di Acerra, Crispano, Afragola, Cardito, Orta di Atella.

Descrizione del fabbricato di cui è parte l’immobile oggetto di pignoramento di cui al punto “A”.

Il fabbricato, di cui costituisce porzione l’appartamento oggetto di pignoramento, identificato quale “Isolato 5”, è parte di un complesso edilizio composto da n.5 edifici – Isolati - edificati agli inizi degli anni 50 in virtù della legge 28 febbraio 1949 nr. 43 con il quale il Parlamento italiano approvò il progetto il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, noto come piano INA-Casa. Il piano fu coordinato dalla Gestione INA-CASA, della quale nel 1963 ne avviene la soppressione, ed il patrimonio edilizio è assegnato alla Gestione per le case dei lavoratori (GESCAL). L’accesso al complesso edilizio denominato “Parco De Gasperi” avviene dalla strada pubblica Alcide De Gasperi mediante cancello carrabile automatico e cancello pedonale. Il fabbricato “Isolato n. 5” è posto a nord del complesso edilizio, a cui si accede dal cortile comune condominiale. Il fabbricato è intercluso da cancello automatico e pedonale. Detto fabbricato è composto da un piano rialzato, un primo ed un secondo piano con accesso dal vano scala. La struttura portante è in c.a ed i solai in laterizi e c.a. L’approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla condotta idrica comunale. L’impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato con gas metano con adduzione dalla rete cittadina. Nel complesso lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato è da considerarsi sufficiente, tenuto conto anche del periodo di edificazione sono da ritenersi comunque necessari interventi di manutenzione.

Descrizione dell’immobile oggetto di pignoramento di cui al punto “A”.

L’appartamento oggetto del pignoramento è posto al piano rialzato del fabbricato innanzi descritto, con accesso alla sinistra per chi sale le scale. La superficie interna utile è di circa 68,00 mq alla quale si aggiunge una superficie non residenziale costituita dal balcone posto al lato est. L’immobile è suddiviso in cucina, bagno, disimpegno e tre camere, nonché un balcone “verandato”, del quale una porzione risulta chiusa ed adibita a ripostiglio, da cui si

accede al cortile condominiale comune. L'altezza interna misura 3,05mt. Allo stato dei luoghi l'immobile risulta abusivamente annesso per "fusione" all'immobile confinante lato nord corrispondente al subalterno 1. Tale condizione è determinata dalla annessione di parte della superficie della cucina (lato nord) dell'immobile pignorato con l'immobile confinante così da determinare una "fusione di fatto", il tutto causato dall'eliminazione del muro divisorio che separa (come da planimetria catastale) la cucina e quindi l'immobile staggito dall'unità immobiliare confinante sub.1. L'appartamento si presenta, nel complesso, in condizioni manutentive e conservative sufficienti ma necessita di interventi di manutenzione di tipo ordinario. Le finiture interne sono del tipo economico, in linea con la "natura" economico-popolare del fabbricato. Di seguito si riporta il grafico dello stato dei luoghi sviluppato dallo scrivente, la descrizione delle componenti edilizie dell'immobile nonché le foto degli ambienti che lo costituiscono.

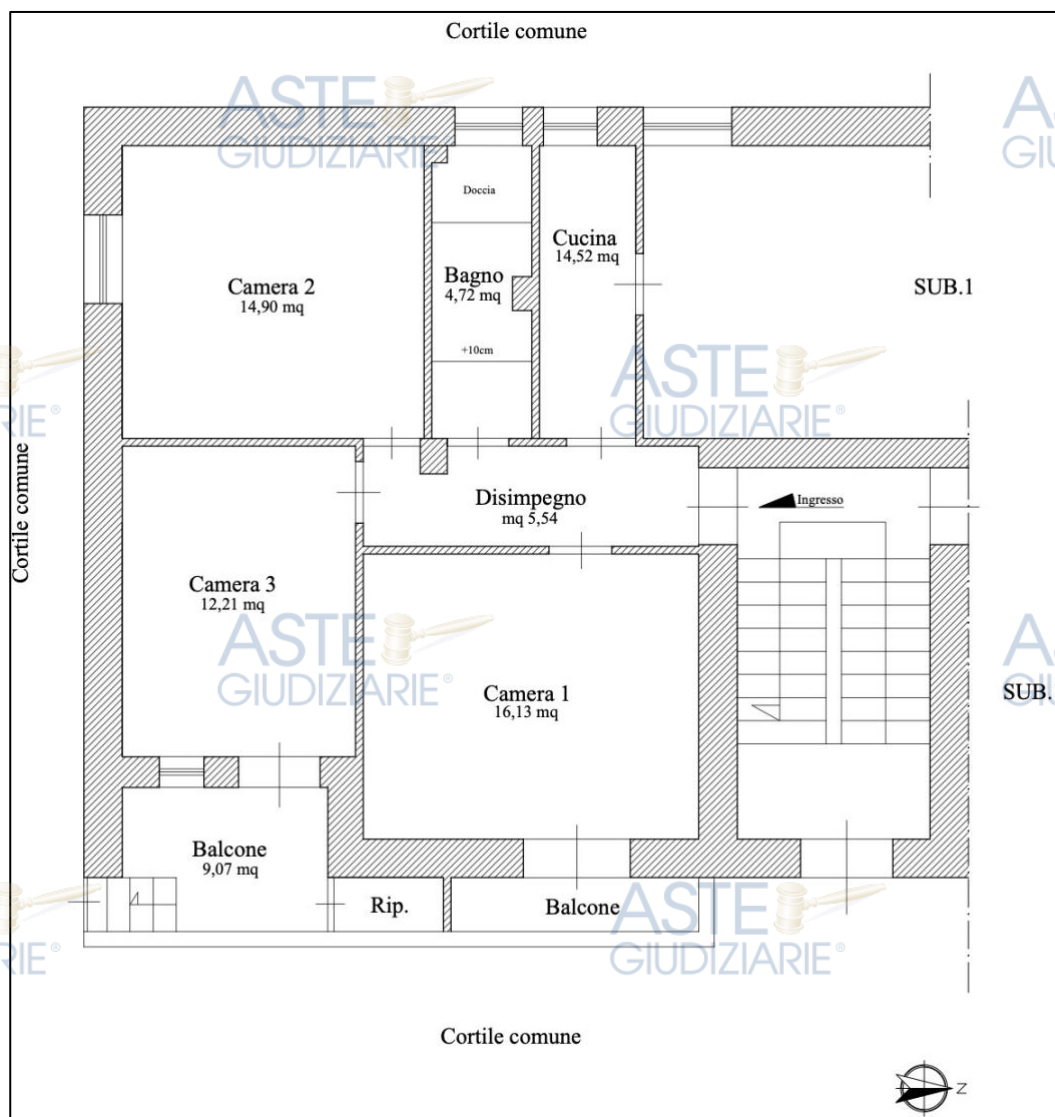


Figura 5 – Grafico stato dei luoghi

Esterni:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 – Accesso complesso edilizio – Via A. De Gasperi



Foto 2 – Via A. De Gasperi



Foto 3 – Via A. De Gasperi



Foto 4 – Viale interno complesso edilizio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – Accesso fabbricato “Isolato 5”



Foto 6 – Fabbricato “Isolato 5”



Foto 7 – Balcone “verandato” immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 8/9 – Ingresso/disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 10/11 – Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

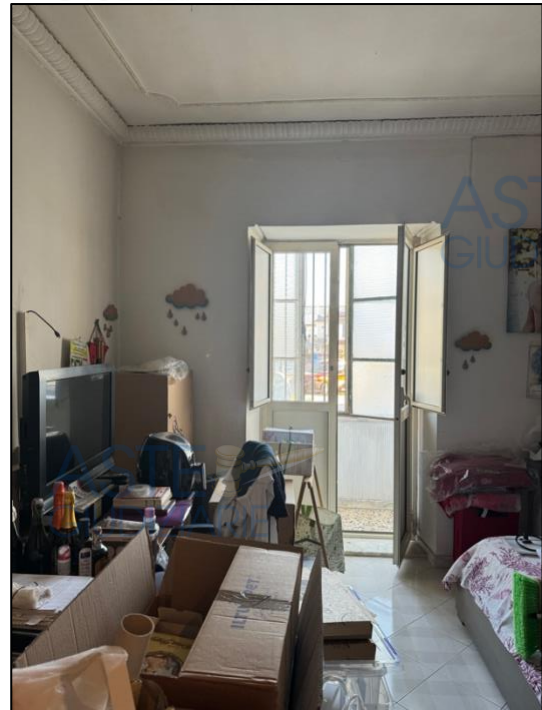
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 12/13 – Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 14/15 – Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 16/17 – Camera 3

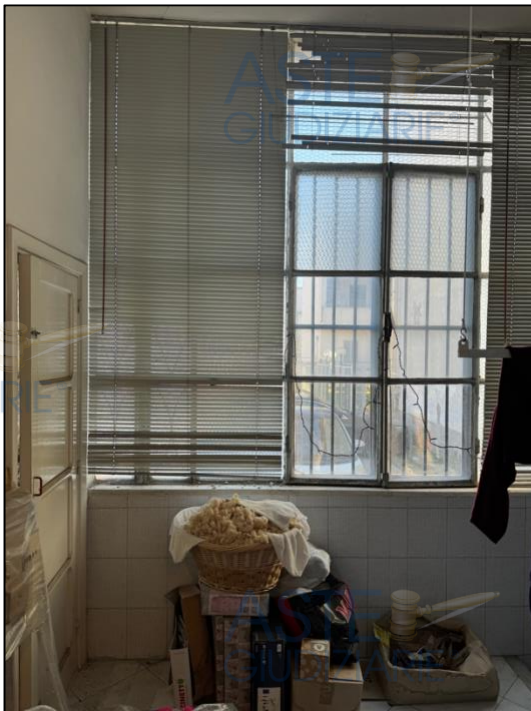


Foto 18/19 – Balcone “Verandato”.



Foto 20/21 – Bagno.

Verifica attestato di prestazione energetica.

L'immobile **risulta** dotato di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*, il quale costituisce l'allegato "F" dell'atto di provenienza e da cui si evince la classe energetica corrispondente a "G".

Componenti edilizie - stato manutentivo e conservativo.

Le componenti edilizie dell'immobile presentano uno stato manutentivo e conservativo complessivamente sufficienti anche se sono da ritenersi necessari interventi di manutenzione e ripristino di componenti, tutte le finiture sono del tipo commerciale economico.

Di seguito si riporta la descrizione dello stato manutentivo e conservativo delle singole componenti edilizie dell'unità immobiliare:

- **vano ingresso:** munito di portoncino in ferro con pannellatura in legno, si presenta in stato conservativo e manutentivo mediocre;
- **infissi esterni:** gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono muniti di telai di diversa tipologia, in legno ed in alluminio tutti privi di taglio termico. Gli infissi presentano uno stato conservativo e manutentivo mediocre;
- **infissi interni** in legno tamburato ad anta a battente - si presentano in stato conservativo e manutentivo mediocre;

- **pavimentazione** interna in piastrelle del tipo monocottura 40x40cm - si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;
- **pavimentazione** bagni piastrelle in monocottura 20x25 cm - si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;
- **pavimentazione balconi** in monocottura di tipo graniglia 20x20cm;
- **rivestimento bagni** piastrelle 20x20 cm - si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;
- **La struttura in ferro e vetro** che costituisce la veranda del balcone si presenta in condizioni manutentive e conservative mediocri.
- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate - si presentano in condizioni manutentive e conservative sufficienti.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

L'unità immobiliare è dotata degli impianti primari. Lo scrivente non è in grado di attestare il corretto funzionamento, altresì gli impianti sono da ritenersi non conformi alla vigente normativa.

Di seguito si riportano gli impianti in dotazione all'immobile:

- **Elettrico:** impianto realizzato con distribuzione interna di tubazioni sottotraccia, cassette ad incasso, prese elettriche di servizi. Le componenti a vista dell'impianto si presentano in condizioni mediocri.
- **Antenna centralizzata;**
- **Telefonico;** si
- **Idrico:** impianto collegato alla rete cittadina.
- **Termico:** non è presente impianto di riscaldamento, altresì sono presenti stufe alimentate da gas metano cittadino.
- **Impianto antifurto:** no;
- **Impianto di condizionamento:** no.
- **Citofono:** si
- Il bagno è munito di sanitari e box doccia, nonché scaldino.
- La cucina è alimentata a gas metano cittadino.

Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del **LOTTO n.1** di cui al punto "A", scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale "SUR";
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale "SNR" quali balconi – terrazzi o simili e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso.

L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2

(abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione sopra descritti si ricava:

Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR						
DESTINAZIONE	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
Appartamento						
Cucina	14,52	-	1.00	14,52	Ovest	Suff.
Bagno	4,72	-	1.00	4,72	Ovest	-
Camera 1	16,13	-	1.00	16,13	Est	-
Camera 2	14,90	-	1.00	14,90	Sud	-

Camera 3	12,21	-	1.00	12,21	Est	-
Disimpegno	5,54	-	1.00	5,54	-	-
Balcone		9,07	0.30	2,72	Est	-
Totale	68,02	-	-	70,74	-	-

Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne

	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]
Tramezzatura	0,10	26,14	2,61	2,61
Totale superficie pareti divisorie interne				2,61

Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione

	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]
Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	0,50	38,28	9,57	4,78
Totale superficie pareti in comunione				4,78

Totale superficie commerciale

Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	68,02
Superficie non residenziale SNR	2,72
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	2,61
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	4,78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	78,13

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - 1) 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;
 - 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento: (cfr: allegato 2)

Lo scrivente ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Napoli - Servizi di Catasto - le visure storiche catastali dell'immobile staggito e l'estratto di mappa catastale su cui è individuato. Dal confronto degli attuali identificativi catastali con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché i dati catastali identificativi riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare, riscontrati alla data della relazione peritale, sono conformi a quanto riportato in catasto fabbricati del comune di Caivano;
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione non presentano difformità formali rispetto agli attuali identificativi catastali in ordine al numero di foglio mappale, particella e subalterno;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel titolo di provenienza in forza al debitore esecutato;
- Non risultano variazioni dei dati catastali dei beni staggiti effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.
- Si riporta di seguito la storia catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

Storia catastale immobile pignorato: foglio 2 - particella 479 - SUB. 2 (cfr: allegato 2)

L'immobile risulta censito dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla data di deposito della presente relazione peritale, nel N.C.E.U. del comune di Caivano - provincia di Napoli - al foglio 23 - particella 479 - subalterno 2 - cat. A/3 - classe 1 - vani 5 - indirizzo via A. De Gasperi 20 - piano terra - scala U - interno 2 - rendita Euro 258,23.

Dati di classamento:

- **Dall' impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992:** Immobile attuale
 - Comune di CAIVANO (B371) - (NA) - **Foglio 23 Particella 479 Subalterno 2**, categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani.



- **Dal 01/01/1992 al 15/10/2014:** Immobile attuale

- Comune di CAIVANO (B371) (NA) **Foglio 23 Particella 479 Subalterno 2** - rendita Euro 258,23, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani.

Annotazioni: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



- **dal 15/10/2014 al 15/10/2015:** Immobile attuale

- Comune di CAIVANO (B371) (NA) **Foglio 23 Particella 479 Subalterno 2** – rendita Euro 258,23 - Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani.

Annotazioni: *DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI* del 15/10/2014, pratica n. NA0390959 in atti dal 15/10/2014 - (n. 85882.1/2014).

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



- **dal 15/10/2015** – Immobile attuale

- Comune di CAIVANO (B371) (NA) **Foglio 23 Particella 479 Subalterno 2**- rendita Euro 258,23 Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).



Intestatari catastali:

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 02/11/1990:

- **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) nato a Omissis (NA) il omissis: *diritto di proprietà 1000/1000*;

Dal 02/11/1990 al 09/03/2015:

- **OMISSIS** (C.F. OMISSIS), nato a Omissis (NA) il omissis: *diritto di proprietà 1000/1000*;

⇒ **Atto del 02/11/1990**, notaio Maria Marzano di Capua, **rep. n. 12064** – registrazione n.6508, registrato in data 19/11/1990 – **VOLTURA** n. 11512.1/1992 in atti dal 29/10/1994.



Dal 09/03/2015:

1. **OMISSIS**, (CF OMISSIS), nato a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto di proprietà per 1/2*;
2. **BENCIVENGA MARIA**, (CF OMISSIS), nata a OMISSIS (NA) il omissis: *diritto*



di proprietà per 1/2.

⇒ **Atto di Compravendita** del 09/03/2015 per notaio Maurizio Marinelli – **rep. n. 15466** - in atti dal 16/03/2015.

- Lo scrivente, a seguito di presa visione presso l'Archivio Notarile di S.M.C.V **dell'atto di compravendita del 02/11/1990 rep. n. 12064, segnala** che il sig. Omissis innanzi generalizzato non corrisponde alla parte venditrice per un errore di intestazione nella voltura come riportato nel citato atto, altresì la vendita risulta avvenuta tra i sig.ri **OMISSIS** nata a Omissis il omissis, **OMISSIS** nata a Omissis il omissis, **OMISSIS** nato a Omissis il omissis, i quali vendono al sig. **OMISSIS** sopra generalizzato.

Difformità catastali:

L'immobile, allo stato dei luoghi, risulta abusivamente annesso all'unità immobiliare confinante, di altra proprietà, identificata **al sub.1**. Tale condizione è stata determinata dalla demolizione della muratura che separa il vano cucina dell'immobile oggetto della procedura e l'unità immobiliare confinante.

Pertanto, parte della superficie del vano cucina risulta "annessa" all'unità immobiliare sub.1 creando di fatto una "fusione".

Di seguito si riportano - in figura - le planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati, acquisite dallo scrivente, nella fattispecie la planimetria agli atti dal 15/10/2014 nonché planimetria "storica" antecedente presentata in data 01/07/1955.

Dalla sovrapposizione del grafico dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali, oltre a quanto descritto in precedenza, si rileva:

- una diversa distribuzione degli spazi interni che determina una variazione di consistenza.

Di seguito si riporta il grafico delle difformità rilevate sviluppato dallo scrivente, nonché la planimetria catastale agli atti del catasto fabbricati.

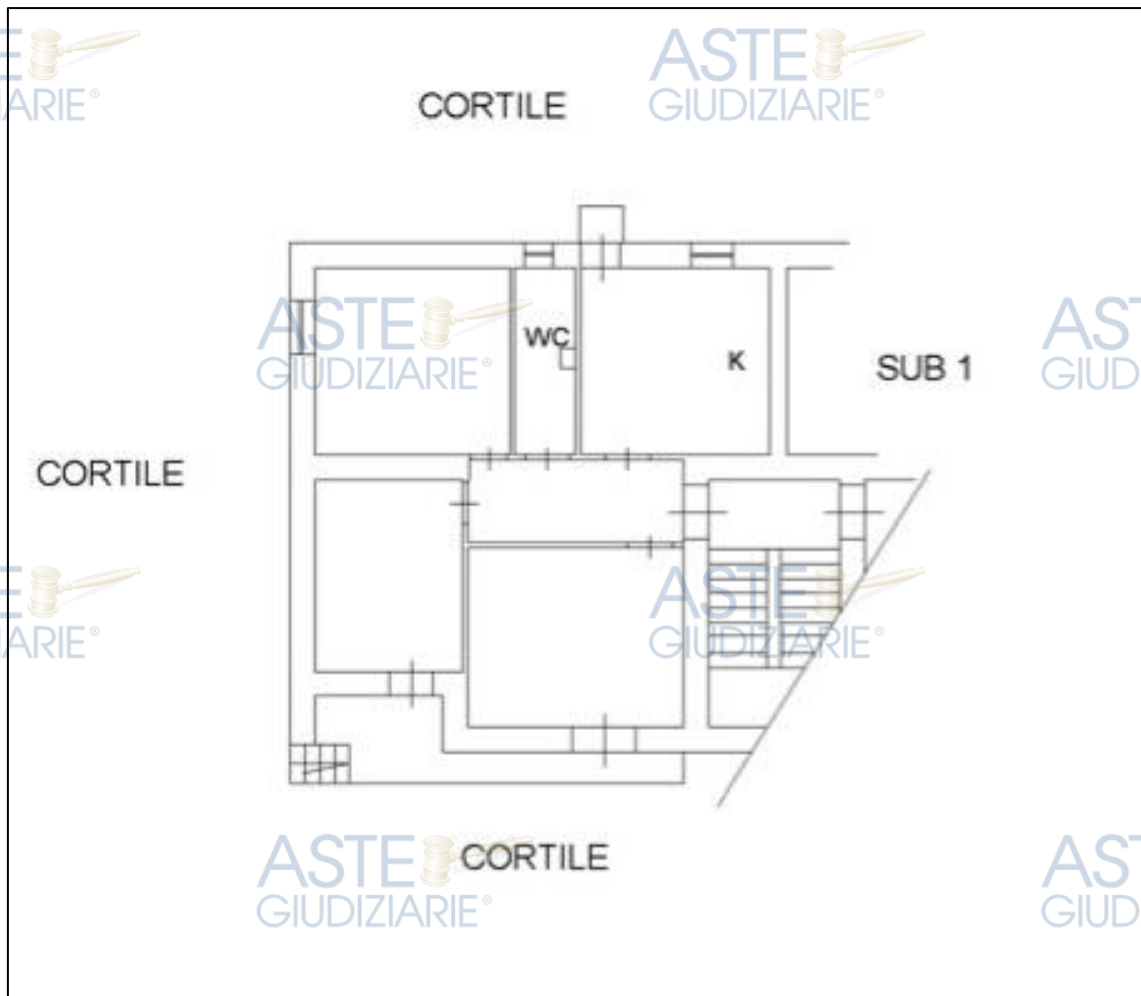


Figura 6 – Planimetria agli atti del C.F. dal 15/10/2014.

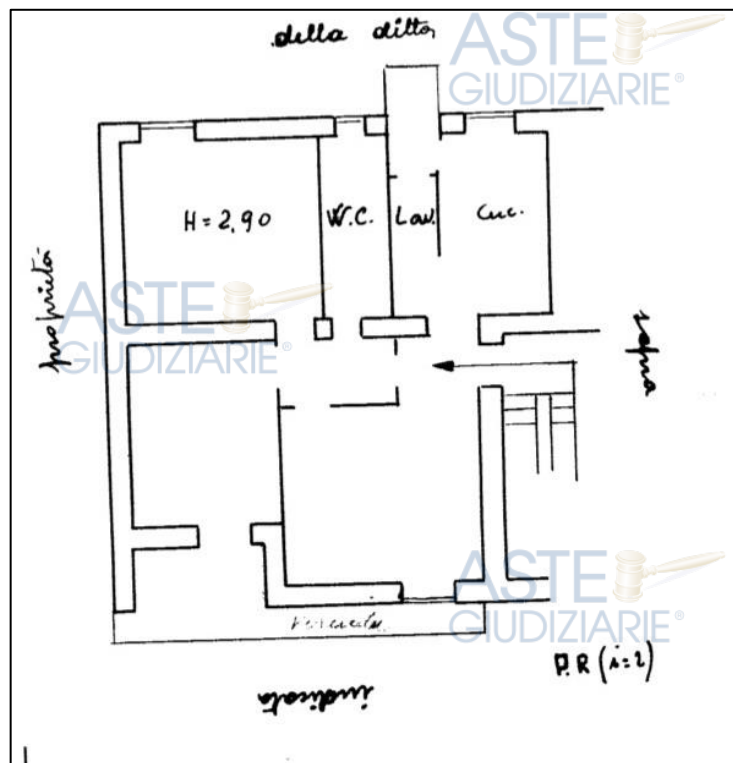


Figura 7 – Planimetria agli atti del C.F. dal 01/07/1955.

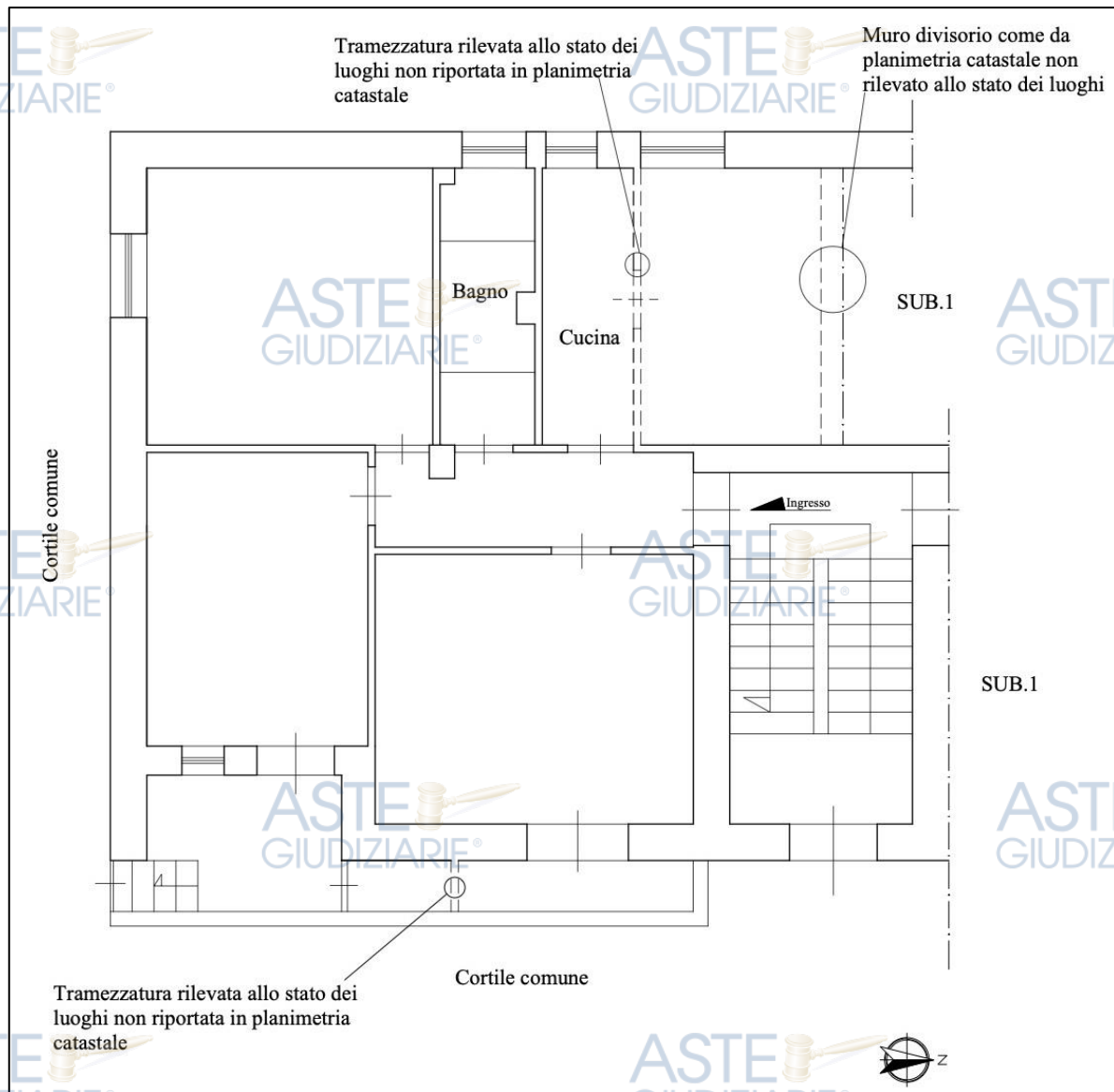


Figura 8 – Grafico delle difformità catastali.

Le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali agli atti, in primo luogo la “fusione” ad altra unità immobiliare non autorizzata da titolo edilizio, condizione per la quale è previsto il ripristino dello stato dei luoghi, nonché la diversa distribuzione degli spazi interni potranno essere regolarizzate, previo titolo edilizio autorizzativo di cui si tratterà nello specifico in risposta al quesito n.6, mediante la compilazione e presentazione presso gli uffici tecnici erariali di competenza della denuncia di variazione, avvalendosi del software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell’Agenzia delle Entrate, con conseguente inserimento in banca dati di una planimetria aggiornata all’attuale stato dei luoghi. Tale operazione comporta un costo indicativo di € 500,00 comprensivo dei diritti catastali e dell’onorario per il tecnico incaricato che sarà detratto dal prezzo base di stima.

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

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

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

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO N.1:

Piena ed intera proprietà dell'**appartamento** (abusivamente annesso per “fusione” ad unità immobiliare confinante di altra proprietà), sito in Caivano, provincia di Napoli, alla via A. De Gasperi n.27, piano rialzato, interno 2; è composto da disimpegno, cucina, tre camere, bagno, balcone, ripostiglio; confina a **nord** con cassa scale e unità immobiliare identificata al sub.1, a **sud**, ad **ovest** e ad **est** con cortile condominiale; è riportato nel Catasto Fabbricati del comune di Caivano, provincia di Napoli, al **foglio 23 - particella 479 - Subalterno 2** - cat. A/3 - classe 1 - vani 5 – piano terra – int. 2 – scala “U”; il descritto stato dei luoghi **non corrisponde** alla consistenza catastale in ordine alla “fusione” con unità immobiliare confinante di altra proprietà e diversa distribuzione degli spazi interni; agli atti dei preposti uffici **non risultano** titoli edilizi autorizzativi né istanze; il descritto stato dei luoghi rileva una “fusione” con l'unità immobiliare confinante di altra proprietà, difformità urbanistica non sanabile e per la quale è previsto **il ripristino dello stato dei luoghi**; a parere dell'esperto la diversa distribuzione degli spazi interni potrebbe essere regolarizzata, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico, mediante una pratica di C.I.L.A. “Tardiva” ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R 380/2001:**non risulta** ordine di demolizione.

PREZZO BASE: Euro 59.360,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Ricostruzione dei passaggi di proprietà: (cfr. allegato 4)

Si riportano, di seguito, i titoli di provenienza intervenuti dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sino al primo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore di venti anni.

- 1) **Atto di Compravendita del 2 novembre 1990 rep. n. 12064** a rogito del Notaio Maria Marzano di Capua, in virtù del quale i sig.ri **OMISSIS** nata a Omissis il omissis, **OMISSIS** nata a Omissis il omissis, **OMISSIS** nato a Omissis il omissis, **vendono** l'immobile, oggetto dell'atto di pignoramento, al sig. **OMISSIS** nato a Omissis il omissis; Lo scrivente, verificato l'atto di compravendita di cui al punto 1, presso gli uffici dell'Archivio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, segnala che l'immobile come descritto "è pervenuto alla parte venditrice in forza di successione di Omissis deceduto intestato in Caserta il 20 maggio 1990 (Denuncia numero 21 del Vol. 526 registrata a Caserta il 30 ottobre 1990)". **Si segnala, altresì, che da ispezione ipotecaria non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.**

- 2) **Con atto di Compravendita del 09/03/2015 – rep. n. 15466/6486** a rogito del Notaio Maurizio Marinelli, trascritto nei RR.II di Napoli 2 in data 13 marzo 2015 ai nn.8803/7161, il sig. **OMISSIS** (C.F. OMISSIS), nato a Omissis (NA) il omissis, **vende** la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'atto di pignoramento, ciascuna per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni, ai sig.ri **OMISSIS**, (CF OMISSIS), nato a Omissis (NA) il omissis e **OMISSIS**, (CF OMISSIS), nata a Omissis (NA) il omissis.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nel caso di riscontrate difformità:

- 1) 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;
- 2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Inquadramento urbanistico e vincoli: (cfr. allegato 6)

L'area urbana su cui insite il fabbricato di cui il bene immobile oggetto della procedura costituisce porzione ricade in zona **"B"** – zone edificate e di completamento – del vigente P.R.G. regolamentata dagli art. 30 – 38 – 39 delle N.T.A. Per quanto attiene al regime vincolistico operante nell'area sopra descritta, si osserva che il bene staggito oggetto della procedura esecutiva è libero da ogni vincolo rientrando nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricadono su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che siano gravati da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.

Inoltre, si osserva, che agli atti del IV Settore Pianificazione del Territorio del comune di Caivano non risultano presenti per il fabbricato, atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento, e non risulta il certificato di agibilità/abitabilità.

Verifica della conformità urbanistica: (cfr. allegato 6)

Lo scrivente, a seguito di istanza prot. n. 2531 del 18/01/2024 ed istanza di integrazione prot. n. 11296 del 15/03/2024 indirizzata al responsabile del IV Settore Pianificazione del Territorio del comune di Caivano, acquisiva dall'ufficio preposto, in data 04/04/2024 prot. n. 13793, attestazione urbanistica da cui risulta quanto innanzi descritto ed inoltre quanto segue. Dalla citata attestazione risulta che agli atti dell'ufficio innanzi citato non risultano titoli edilizi né istanze in capo ai nominativi/intestatari che si sono succeduti nella proprietà dell'immobile indicati dallo scrivente, altresì non risulta agli atti il titolo edilizio in virtù del quale è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile costituisce porzione.

Il fabbricato nonché l'intero complesso edilizio è stato realizzato per effetto del "Piano INACASA", voluto dallo Stato Italiano - *Legge 28 febbraio 1949 nr. 43* - in virtù della quale il Parlamento italiano approvò il progetto di legge provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori, con il quale si sarebbe dato avvio a un piano per la realizzazione di alloggi economici, successivamente divenuta GESCAL (Gestione case per i lavoratori).

Considerato quanto innanzi descritto, essendo la gestione di competenza dell'A.C.E.R. Campania (Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale) che a far data dal gennaio 2020 subentra in tutte le procedure dell'IACP di Napoli in corso al 31/12/2019 in esecuzione della Delibera di G.R. n. 368 in data 16/07/2019 pubblicata sul B.U.R.C. n. 41 del 22/07/2019, ha provveduto ad effettuare una ulteriore verifica inoltrando richiesta a mezzo PEC all'Area Tecnica, indirizzata al funzionario P.O, di presa visione e copia del titolo edilizio.

Lo scrivente riceveva dal funzionario P.O, a mezzo PEC, attestazione da cui si evince che agli atti dell'Ente "non risultano rinvenibili licenza edilizia, grafici di progetto, variazione e/o certificato di Agibilità", ed inoltre viene riportando quale anno di costruzione antecedente al 1967.

Lo scrivente ritiene che, sebbene agli atti dei preposti uffici non risulta il titolo edilizio in virtù del quale è stato edificato il fabbricato, la costruzione si possa considerare legittima in quanto trattasi di un fabbricato, parte di un complesso edilizio, edificato per effetto di una legge dello stato.

Inoltre, considerato che agli atti del Catasto Fabbricati risulta una planimetria "storica" presentata in data 01/07/1955 è possibile dedurre che il fabbricato sia stato edificato tra il 1950 ed il 1955 e pertanto antecedente al 1 settembre 1967.

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso ed innanzi descritto, non essendo stati rinvenuti titoli

edilizi sulla base dei quali poter effettuare la verifica della conformità con lo stato di luoghi, ritiene, altresì, che si possa procedere ad un riscontro sovrapponendo la planimetria “storica” presentata in data 01/07/1955 ed il grafico dello stato dei luoghi.

Dalla sovrapposizione si evince una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata presumibilmente in data successiva, per la quale è previsto dalla normativa urbanistico/edilizia vigente, a prescindere dalla data di realizzazione, un titolo edilizio autorizzativo.

Lo scrivente ritiene che, la difformità corrispondente alla diversa distribuzione degli spazi interni, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico, potrebbe essere regolarizzata mediante una pratica di C.I.L.A. “Tardiva” (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), ai sensi dell’art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, per la quale è prevista una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00 da sommare all’onorario del tecnico incaricato per la redazione della pratica, indicativamente pari ad Euro 1.000,00, per un totale di Euro 2.000,00 che sarà detratta dal prezzo base di stima.

Per quanto attiene alla “fusione” avvenuta di fatto a seguito della demolizione della muratura della cucina che separa l’immobile staggito dall’unità immobiliare confinante e di altra proprietà, per tale difformità non è prevista regolarizzazione e pertanto si dovrà procedere al **ripristino dello stato dei luoghi**, per le cui opere a farsi, lo scrivente, applicherà una decurtazione al prezzo base di stima, indicativa, pari ad Euro 1.500,00.

Si osserva, che agli atti del IV Settore Pianificazione del Territorio del comune di Caivano non risultano presenti per il fabbricato in questione, atti di asservimento di cubatura, né ordine di abbattimento.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione *del bene*; ecc.).

Stato di possesso degli immobili: (cfr. allegato 7)

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità dei debitori esegutati come da verbale redatto dal custode giudiziario, Avv. Assunta Raimondo, e sottoscritto dallo scrivente.

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

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

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

- 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;

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

- Iscrizioni ipotecarie;

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

Sulla base alle verifiche svolte presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, l'ufficio Catasto di Napoli e l'ufficio dell'Area Tecnica - del comune di Caivano, si è riscontrato quanto segue:

- a. Non risultano trascritti procedimenti giudiziari civili.
- b. Non risultano trascritti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.
- c. Il bene immobile pignorato non risulta oggetto di trascrizioni pregiudizievoli con riferimento a domande giudiziali; di sentenze in materia di simulazione, risoluzione, nullità, annullamento, revocatoria ordinaria o fallimentare, riduzione di donazione per lesione di quota legittima, adempimento in forma specifica dell'obbligo di contrarre ex art. 2932 c.c., usucapione, divisione, dichiarazione di fallimento, di ordinanze di assegnazione della casa coniugale al coniuge; di costituzione di un fondo patrimoniale ex art. 167 c.c.; di contratti preliminari di compravendita o di locazioni ultranovennali;
- d. Non risultano sottoposti ad atti impositivi di servitù e non sono oggetto di ordinanze di sequestro preventivo, conservativo, confisca, espropriazione per pubblica utilità;
- e. L'immobile risulta libero da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), né ricade su aree demaniali o appartenenti al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né risulta che sia gravato da censo, livello e uso civico, né risulta l'esistenza di procedure di affrancazione da tali pesi.
- f. **Risulta costituito condominio** disciplinato da regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali che si allegano alla presente relazione peritale;

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

- 1) Domande giudiziali: **nessuna**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuna**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuna**

- 4) Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuna**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuna**

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

- **ISCRIZIONI: ipoteca volontaria** iscritta in data 13 marzo del 2015 ai n.ri 8808/996 a favore di *Banca Popolare di Bari Società Cooperativa per Azioni*, codice fiscale 00254030729, contro i coniugi **OMISSIS**, (CF OMISSIS), nato a Omissis (NA) il omissis e **OMISSIS**, (CF OMISSIS), nata a Omissis (NA) il omissis, a garanzia di mutuo di euro 211.770,00.
 - **TRASCRIZIONE: verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 31/08/2022 ai nn. 33319/43386, emesso da Tribunale di Napoli Nord, **in RETTIFICA** del verbale di pignoramento, trascritto in data 12/07/2022 ai nn.35217/26843, per mancata indicazione del subalterno catastale.
- ⇒ Difformità urbanistiche: le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con un costo indicativo pari ad Euro 2.000,00 per la pratica di C.I.L.A “Tardiva”, somma che sarà detratta dal prezzo base di stima.
- ⇒ Difformità catastali: le difformità catastali riscontrate, come relazionato in risposta al quesito n.3, potranno essere regolarizzate con un costo indicativo pari a Euro 500,00 che sarà detratto dal prezzo base di stima.

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

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

Dalle verifiche effettuate presso il IV Settore “Pianificazione del Territorio” - del comune di Caivano – risulta, come da attestazione, che l’area sul quale insiste l’immobile oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

*All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo*

l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).
Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Lo scrivente, sulla base dei riscontri effettuati presso i competenti uffici, ha rilevato che l'area su cui ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

Una prima verifica è stata effettuata presso il preposto ufficio IV Settore "Pianificazione del Territorio, da cui lo scrivente ha acquisito la "attestazione urbanistica" da cui quale si evince che la particella di terreno su cui ricade l'immobile pignorato non è gravata da usi civici. (cfr. allegato 5)

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, da cui risulta come unico atto riguardante il comune di Caivano, il decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici nelle Province della Campania e del Molise del 02 aprile 1935 nel quale si legge che "... non esservi luogo ad operazioni in detto Comune" ... (cfr. allegato 7)

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

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

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

Lo scrivente, a seguito di richiesta inoltrata a mezzo PEC all'amministratore pro tempore – Avvocato Omissis - del condominio denominato "Parco De Gasperi" acquisiva a mezzo PEC del 26/03/2024 e 04/04/2024 le informazioni come di seguito riportate:

- a. Spese straordinarie deliberate non ancora scadute: lavori di installazione impianti citofoni e videocitofoni approvati con delibera condominiale del 17.10.2023 per i quali la quota spettante la proprietà dell'immobile oggetto della procedura corrisponde ad € 360,00;
- b. Spese condominiali ordinarie € 45,00;
- c. Non ci sono spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente a partire dalla data di conferimento del mandato all'amministratore pro tempore;

d. Relativamente all'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare non vi procedimenti giudiziari in corso;

e. Non ci sono pertinenze e accessori condominiali in dotazione all'immobile in oggetto.

f. L'amministratore, inoltre, precisa che il complesso edilizio non ha posti auto assegnati.

L'amministratore, unitamente a quanto descritto, allegava copia del regolamento di condominio nonché le quote millesimali, le quali risultano di non chiara interpretazione in quanto non vi è corrispondenza dei numeri di interno identificativi degli immobili.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore

di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Criteri di Stima:

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

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

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;

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

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Caivano.

I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

Fonti di informazione:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei

portali “www.borsinoimmobiliare.it”, “www.immobiliare.it”, l’osservatorio immobiliare del [mercato immobiliare.info](http://mercatoimmobiliare.info), nonché l’osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l’andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche.

L’osservatorio immobiliare “www.mercato-immobiliare.info” registra che *“dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Pascarola. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Pascarola con oltre 39 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 349 annunci immobiliari, di cui 292 in vendita e 57 in affitto, con un indice complessivo di 9 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Caivano è compreso in tutta la città tra 680 €/m² e 1.450 €/m² per la compravendita e tra 2,1 €/m² mese e 4,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.130 €/m²) è di circa il 35% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.750 €/m² ed è anche di circa il 48% inferiore alla quotazione media provinciale (2.205 €/m²). I prezzi a Caivano sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 715 €/m² e 1.430 €/m² nel 60% dei casi. Caivano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.130 €/m², quindi circa il 83% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 198% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti”.* (fonte: www.mercato-immobiliare.info).

Il borsino immobiliare - “*Quotazioni immobiliari nazionali*” – attribuisce agli appartamenti ricadenti nella zona CENTRO, un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona pari ad Euro 768,00.

Dal portale “immobiliare.it risulta che “a febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 994 al metro quadro, con una diminuzione del 5,15% rispetto a Febbraio 2023 (1.048 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Caivano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 1.175 al metro quadro.”. I dati delle compravendite pubblicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici Provinciali dell’Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita,

in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d'uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l'Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili. Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato "C" del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell'immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell'immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

VR - valore reale dell'immobile espresso in €

sc - sommatoria della superficie commerciale in mq

vu - valore unitario commerciale espresso in €/ m2

cm - coefficiente di merito dell'immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferiti al secondo semestre 2023 per immobili ricadenti in zona *Centrale/Zona centrale più recente* – **codice di zona "B3" microzona catastale "0"** **tipologia prevalente "abitazioni civili" – destinazione residenziale - tipologia "abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale.**

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 680,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 1.050,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio 2007 **"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore**

normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296". In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell'immobile oggetto di stima:

ANNO	2023
SEMESTRE	2
Fascia/zona: centrale/zona centrale più recente	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni di tipo economico
Tipologia OMI quotata	Abitazioni di tipo economico
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 680,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 1.050,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,8
K2 (coefficiente livello di piano)	0,2
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,35
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 809,50
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	0
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 809,50

Stima Lotto n.1

Considerati i valori medi rilevati dalle fonti di informazione, l'attuale stato conservativo e manutentivo dell'immobile staggito, la tipologia e l'anno di costruzione, le caratteristiche intrinseche e le finiture, la zona in cui è ubicato, il piano e la non ottimale esposizione, nonché la superficie utile, lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 900,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

Stima – LOTTO n.1

Totale superficie commerciale	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	68,02
Superficie non residenziale SNR	2,72
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	2,61

Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	4,78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	78,13

Valutazione dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	78,13	€ 900,00	€ 70.317,00
- Valore corpo:			€ 0,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.317,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

Costi per la definizione delle difformità catastali.	€ 500,00
Costi per la definizione delle difformità urbanistiche.	€ 2.000,00
Costi per le opere a farsi per il ripristino dello stato dei luoghi.	€ 1.500,00
Spese straordinarie deliberate.	€ 360,00

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E relativamente a presente quesito, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10 % pari ad € 6.595,00.

Valore in cifra tonda al netto degli adeguamenti e correzioni	Euro 59.360,00
--	-----------------------

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

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

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

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

Il caso de quo non costituisce caso di **quota indivisa**.

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

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.
Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- **Dall'estratto per riassunto dai registri di matrimonio con annotazioni**, acquisito dallo scrivente a mezzo PEC dallo scrivente presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Caivano, i debitori esecutati hanno contratto matrimonio il 7 luglio 1990. Dalle annotazioni a margine risulta che con atto del notaio Angela Caputo di Napoli del 18/06/2020 rep. n. 7212 i debitori esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- **Dal certificato storico di residenza** acquisito dallo scrivente a mezzo PEC risulta che il sig. **OMISSIS** è residente nel comune di Omissis in via Omissis Cor. omissis dal 09/12/1956. La sig.ra **OMISSIS** è residente nel comune di Omissis in via Omissis Cor. omissis dal 17/09/1990.

Conclusioni:

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti è dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato corrispondente al LOTTO 1 ammonta ad Euro 59.360,00**.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 52 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio, ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Margherita Lojodice.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico, sovrapposizione, foto satellitare.
- ⇒ **ALLEGATO 2:** Grafici
- ⇒ **ALLEGATO 3:** Ispezione catastale:

- Visure storiche per immobile, estratto di mappa, planimetria catastale;

⇒ **ALLEGATO 4:** Ispezione ipotecaria ordinaria.

⇒ **ALLEGATO 5:** Atto di provenienza:

⇒ **ALLEGATO 6:** Verifica tecnico-amministrativa:

- 6.a) Attestazione urbanistica - IV Settore Pianificazione del Territorio;
- 6.b) Attestazione A.C.E.R. (Agenzia Campana per L'Edilizia Residenziale).

⇒ **ALLEGATO 7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all'inesistenza di uso civico, acquisito presso l'ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.

⇒ **ALLEGATO 8:**

- 8.a) Estratto di matrimonio;
- 8.b) Certificati di residenza.

⇒ **ALLEGATO 9:** Attestazione amministratore di condominio, copia regolamento di condominio, tabelle millesimali.

⇒ **ALLEGATO 10:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale ai debitori esecutati e al creditore procedente.

Aversa, lì 07.04.2024

L'esperto stimatore
Arch. Omissis