



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA MONICA MARRAZZO



OMISSIS

CONTRO _OMISSIS_

PROCEDURA ESECUTIVA N. 28/2023 R.G.E.



RELAZIONE DI STIMA



ARCH. PASQUALE LOMBARDI



1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Margherita Lojodice, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 28 maggio 2024, ha conferito al sottoscritto, arch. Pasquale Lombardi, con studio in Melito di Napoli alla via Toscana n. 38, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. di Napoli e Provincia al n. 9685, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 28/2023 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, e per essa – quale mandataria – _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_ nn. ____, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, contro il signor _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di Contratto di Mutuo di credito fondiario del 27/07/2007, a rogito del notaio Giustino Rossi (Rep. n. 60759; Racc. n. 22003), iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in data 01/08/2007 ai nn. 56867/18717 a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 09/02/2023. Nel suddetto documento la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative ai beni pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Si precisa che tra la data di acquisto – 27/07/2007 – e la data del pignoramento – 03/01/2023 – non sono intervenute variazioni catastali.

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal procedente certificato di stato civile del debitore. Pertanto, lo scrivente – precisando che egli risultava celibe alla data di acquisto dei beni – ha provveduto ad acquisire estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che il debitore esecutato ha contratto matrimonio soltanto in data 03/07/2010.

2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E..

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 ½, ¼; 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:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.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) o 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), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto.

I beni sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, entrambe ubicate nella scala B di un fabbricato condominiale sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Marchesella n. 180:

- **appartamento** posto al piano rialzato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.la 1385, sub. 13**, categoria A/2, piano T, consistenza 6 vani;
- **box-auto** posto al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.la 1385, sub. 26**, categoria C/6, piano S1, consistenza 12 mq.

Al fine della corretta individuazione del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con l'evidenziazione dell'edificio.



Alla luce di quanto sin qui riportato, l'unico lotto di vendita è costituito dagli immobili di seguito riportati, entrambi ubicati nella scala B di un fabbricato condominiale sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Marchesella n. 180.

- **Piena proprietà di appartamento** ubicato al piano rialzato della scala B, distinto con il numero di interno 2, confinante a ovest con p.lla 683, a nord con p.lla 734, a est con appartamento interno 1 (sub. 12) e con scala condominiale, a sud con cortile condominiale; censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.lla 1385, sub. 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 371,85, scala B, piano T, interno 2.
- **Piena proprietà di box-auto** ubicato al piano seminterrato della scala B, distinto con il numero di interno 6, confinante a ovest e a nord con corsia di manovra condominiale, a est con scala condominiale, a sud con terrapieno, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.lla 1385, sub. 26**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 38,42, piano S1, interno 6.

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.

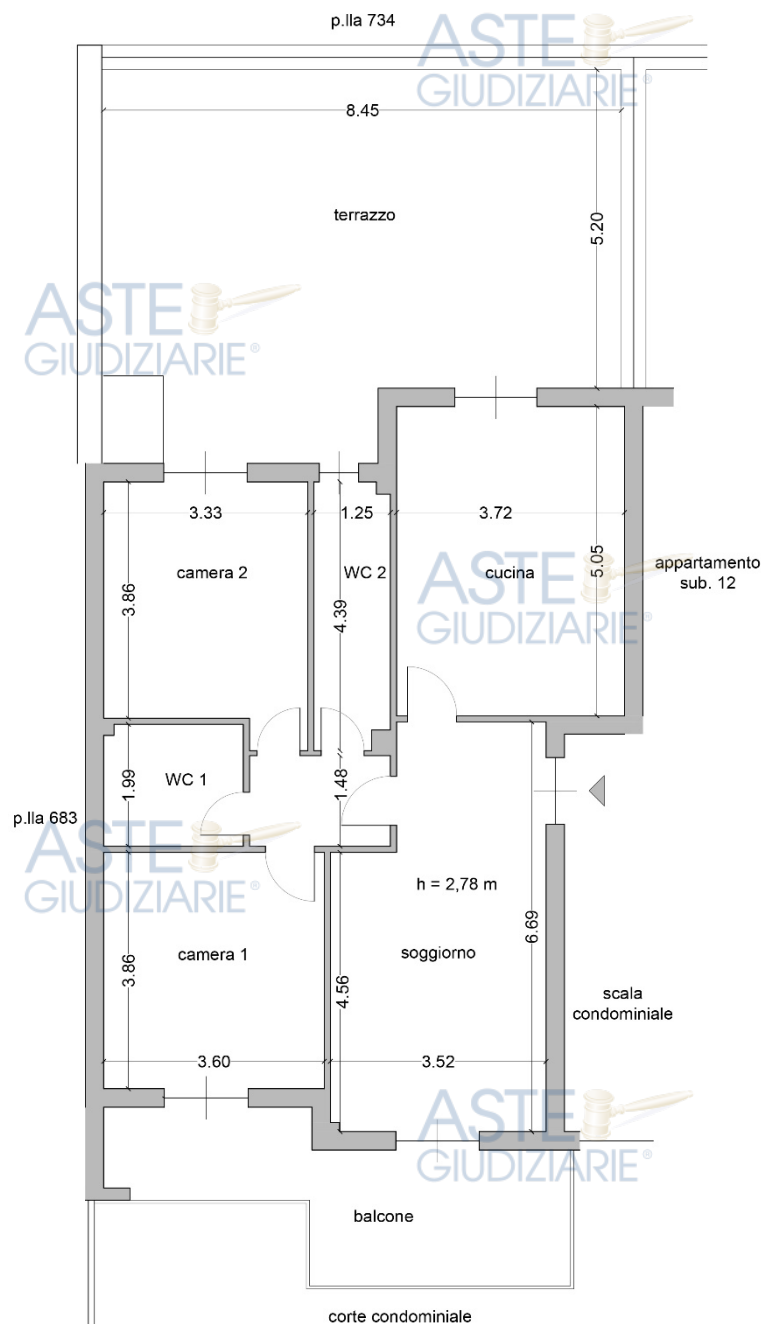
Come già anticipato, le unità immobiliari che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in un appartamento al piano rialzato, distinto con il numero di interno 2, e in un box-auto, ubicato al piano seminterrato della scala B di un edificio condominiale – articolato in due distinti corpi di fabbrica, sito in Giugliano in Campania alla via Marchesella n. 180.

L'edificio che costituisce la scala A si articola in tre piani fuori terra e non ha piani posti sotto il livello della strada. L'edificio che costituisce la scala B si articola in quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, oltre un piano seminterrato. Dalla via Marchesella vi è l'accesso alla corte condominiale. Più precisamente, l'accesso – pedonale e carrabile – posto al civico 180 della via Marchesella, attraversando l'androne, introduce all'interno della corte condominiale, dalla quale – a sua volta – si raggiungono i vani scala dei due distinti corpi di fabbrica. L'edificio posto in posizione più arretrata è quello distinto dalla scala B. In quest'ultima scala sono collocate le due unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

Il fabbricato è collocato in una zona semicentrale, ma comunque ben servita. Esso, infatti, dista circa 2,5 km dal Municipio in corso Campano. Inoltre, a meno di 300 m vi sono il Liceo Scientifico-Linguistico Statale e l'Istituto Tecnico Statale. Inoltre, a circa 2 km vi è l'ufficio postale di via I maggio. Tante le attività commerciali di vendita al dettaglio nelle vicinanze.

L'edificazione del fabbricato risale alla fine degli anni '80. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate.

L'appartamento al piano rialzato si articola in soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, un balcone e un terrazzo a livello. Sul terrazzo vi è un piccolo box-ripostiglio e sul balcone un altro piccolo vano ripostiglio, che – configurando un aumento di volumetria – per quanto esigua sia la loro consistenza, dovranno essere smontati e rimossi, in quanto urbanisticamente difformi e non sanabili.

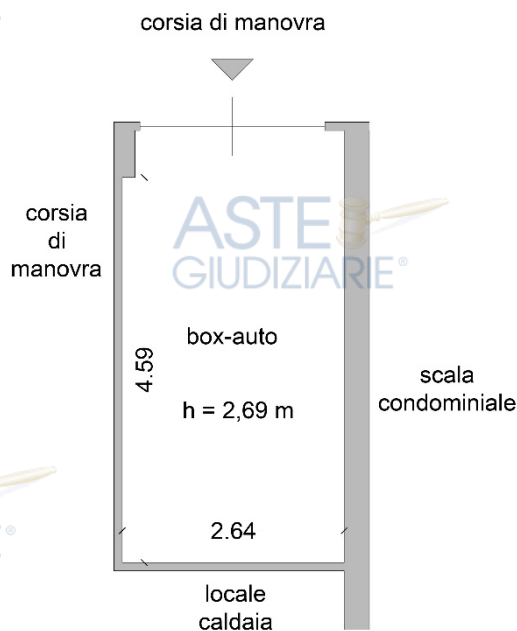


APPARTAMENTO PIANO RIALZATO



L'appartamento presenta infissi in alluminio e persiane esterne orientabili, anch'esse in alluminio. Le bussole interne sono in legno tamburato e vetro.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di ceramica, come pure pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina. Il balcone e il terrazzo presentano piastrelle in ceramica di piccolo formato. Vi sono impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento con caldaia autonoma e corpi scaldanti in alluminio.

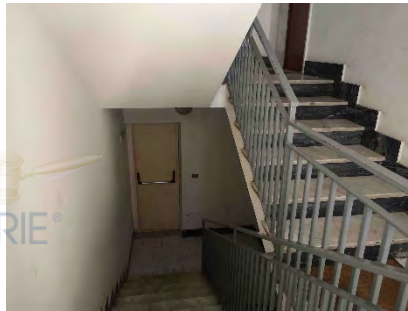


BOX-AUTO PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato, il box-auto si presenta come un unico vano con accesso diretto dalla corsia di manovra comune, attraverso una porta basculante in lamiera di ferro.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica monocottura in pasta rossa di piccolo formato.

Vi è impianto elettrico e un punto di adduzione di acqua.



L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa 2,78 m. La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 82 mq, mentre quella delle superfici esterne di pertinenza (balcone e terrazzo a livello) è pari a circa 65 mq.

L'altezza utile del box-auto è pari a circa 2,69 m. La superficie netta del box-auto è pari a circa 14 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 107 mq.

Sia l'appartamento che il box-auto si presentano in uno stato di manutenzione sufficiente, anche se l'immobile è datato, come mostrano sia gli impianti, che la tipologia delle finiture.

Queste ultime, peraltro, sono di livello medio-basso.

Si precisa che la proprietà dell'appartamento e del box-auto comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, quali il vano scala, il cortile, la corsia di manovra, la rampa e quant'altro definito 'comune' secondo legge e secondo il regolamento di condominio.

Si precisa, altresì, che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica, il costo per la cui redazione è stimato forfettariamente in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari (**Allegato n. 3**).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, così come menzionati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, entrambi facenti parte di un fabbricato sito in Giugliano in Campania alla Marchesella n. 180, sono identificati catastalmente come segue.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato, distinto con il numero di interno 2, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.lla 1385, sub. 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 371,85, scala B, p. T, int. 2.
- **Box-auto** ubicato al piano seminterrato, distinto con il numero di int. 6, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.lla 1385, sub. 26**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 38,42, p. S1, int. 6.

Essi risultano intestati in Catasto al signor _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, per il diritto di piena proprietà.

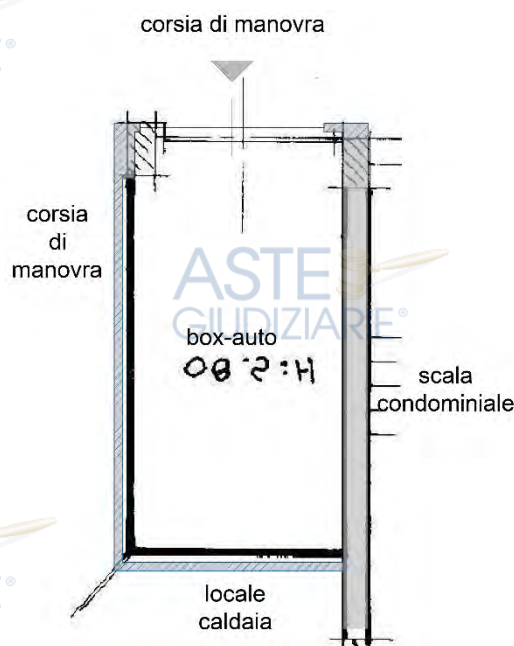
Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 63 p.lla 1385 (già p.lla 734/b), oggi ente urbano della estensione catastale di are 10,57, la quale deriva dalla originaria p.lla 734, avente un'estensione di are 38,55 in virtù di frazionamento n. 31381 del 31/10/1975, in atti dal 27/05/1986.

Per quanto concerne la verifica della conformità delle planimetrie catastali, rispetto all'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l'esperto stimatore rappresenta quanto segue.

Con riferimento all'appartamento ubicato al piano rialzato, si evidenzia che non risulta inserita in Catasto alcuna planimetria da riferirsi all'unità immobiliare. Al riguardo, infatti, appare opportuno rilevare che l'esperto stimatore ha presentato istanza di rasterizzazione della planimetria catastale – eventualmente presente negli archivi cartacei del Catasto – e l'ufficio provinciale di Napoli ha riscontrato l'istanza, comunicando che non vi è alcuna planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare.

Si allega riscontro all'istanza di acquisizione planimetria ottica dell'appartamento.



BOX-AUTO PIANO SEMINTERRATO

Con riferimento al box-auto ubicato al piano seminterrato, invece, si riscontra una lieve difformità di sagoma, che si può agevolmente cogliere consultando l'elaborato grafico di sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, che si riporta di fianco e si riporta anche tra gli allegati della relazione di stima.

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, è necessario che venga presentata una pratica

DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale del box-auto e, soprattutto, una pratica DOCFA per inserimento in Catasto della planimetria mancante per l'appartamento.

I costi relativi all'aggiornamento catastale, comprensivi di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali, è stimato forfettariamente in **Euro 1.500,00**.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, visura catastale storica delle unità immobiliari pignorate, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate per il solo box-auto, esito istanza di acquisizione ottica planimetria catastale dell'appartamento (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento al piano rialzato e box-auto al piano seminterrato**, entrambi collocati in un fabbricato (scala B), sito in Giugliano in Campania (NA) alla via Marchesella n. 180.

- L'**appartamento** ubicato al piano rialzato della scala B, distinto con il numero di interno 2, confina a ovest con p.lla 683, a nord con p.lla 734, a est con appartamento interno 1 (sub. 12) e con scala condominiale, a sud con cortile condominiale; è censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.lla 1385, sub. 13**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 371,85, scala B, piano T, interno 2.
- Il **box-auto** ubicato al piano seminterrato della scala B, distinto con il numero di interno 6, confina a ovest e a nord con corsia di manovra condominiale, a est con scala

condominiale, a sud con terrapieno, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 63, p.IIa 1385, sub. 26**, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 38,42, piano S1, interno 6.

La piena proprietà delle due unità immobiliari comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, quali il vano scala B, la corte, la rampa di accesso al piano seminterrato e quant'altro definito 'comune' secondo legge e secondo il regolamento di condominio.

Per quanto attiene la conformità delle planimetrie catastali, si rappresenta quanto segue.

Con riferimento all'appartamento ubicato al piano rialzato, si rappresenta che non risulta inserita in Catasto alcuna planimetria da riferirsi all'unità immobiliare. Infatti, a seguito di istanza presentata dall'esperto stimatore, l'Ufficio Provinciale di Napoli dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, ha riferito che non vi è alcuna planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare.

Con riferimento al box-auto ubicato al piano seminterrato, si riscontra una lieve difformità di sagoma, che si può agevolmente cogliere consultando l'elaborato grafico di sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, riportato tra gli allegati della relazione di stima.

Vi è Concessione Edilizia n. 217/1987 del 13/02/1988, cui è non conforme lo stato dei luoghi, in ordine a quanto di seguito descritto.

Circa la verifica della conformità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi, rispetto a quanto previsto nella Concessione Edilizia n. 217/1987 del 13/02/1988, l'esperto stimatore ha evidenziato che – relativamente all'appartamento – vi sono alcune lievi traslazioni dei muri perimetrali sui diversi fronti del fabbricato, una leggera modifica della sagoma del balcone, alcuni minimi spostamenti delle finestre e delle tramezzature interne. Inoltre, si rileva la presenza di un piccolo box/ripostiglio in alluminio sul terrazzo lato nord e un altro piccolo vano ripostiglio in alluminio sul balcone lato sud, che devono essere rimossi.

Per quanto concerne, invece, il locale box-auto, esso non era previsto nella concessione edilizia, sebbene realizzato nell'ambito della volumetria interrata, essendo parte dell'intero piano seminterrato, ove – sebbene fosse destinato ad autorimessa (era contemplata la presenza della rampa carrabile) – non era prevista la suddivisione in più box-auto distinti. Infine, si rappresenta che la rampa carrabile comune, per l'ingresso e l'uscita dal piano seminterrato, era riportata nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica B, mentre risulta realizzata nell'angolo sud-ovest.

Tutto quanto sopra rappresentato è meglio evidenziato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra concessione edilizia e stato dei luoghi, allegato alla perizia di stima. Ad ogni modo, a parere dell'esperto stimatore, risultano abusivi e non sanabili soltanto il box-ripostiglio in alluminio presente sul terrazzo a livello e l'altro vano ripostiglio in alluminio sul balcone posto a sud. Dunque, essi dovranno essere rimossi.

Con riferimento alle altre difformità urbanistico-edilizie rappresentate, invece, l'esperto stimatore riferisce che vi sono i presupposti per la sanatoria delle stesse, attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità che rientra nella ipotesi di interventi di cui dall'art. 22 comma 2).

Il fabbricato ricade in zona omogenea B2 – zona di completamento di primo grado – del vigente Piano Regolatore Generale.

Il Comune ha riferito che non risultano verbali di sopralluogo o ordinanze di abbattimento relativi a opere urbanisticamente difformi.

PREZZO BASE euro 120.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori

specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima.

- Con atto di compravendita del 27/07/2007, a rogito del notaio Giustino Rossi (Rep. n. 60758; Racc. n. 22002), trascritto ai nn. 56866/28343 in data 01/08/2007, il debitore esecutato _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, all'epoca celibe, acquistava la piena proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento dai coniugi _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.
- _OMISSIS_ e _OMISSIS_ hanno acquistato la piena proprietà dell'**appartamento** al piano rialzato, in virtù di atto di compravendita del 27/12/1996 a rogito del notaio Salvatore Sica (Rep. n. 97210), trascritto in data 23/01/1997 ai nn. 3588/3162, dai signori _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.
- _OMISSIS_ e _OMISSIS_ hanno acquistato la piena proprietà dell'**appartamento** al piano rialzato, in virtù di atto di compravendita del 02/01/1989 a rogito del notaio Ida D'Ambrosio (Rep. n. 97210), trascritto in data 26/01/1989 ai nn. 2727/2137, dalla società _OMISSIS_ di _OMISSIS_ e C. s.n.c., con sede in _OMISSIS_.
- _OMISSIS_ e _OMISSIS_ hanno acquistato la piena proprietà del **box-auto** al piano seminterrato, in virtù di atto di compravendita del 30/10/2003 a rogito del notaio Francesco Fasano (Rep. n. 5385), trascritto in data 06/11/2003 ai nn. 45736/32572, dai signori M_OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.
- _OMISSIS_, coniugata in regime di comunione legale dei beni, ha acquistato la piena proprietà del **box-auto** al piano seminterrato, in virtù di atto di compravendita del 13/03/2003 a rogito del notaio Ida D'Ambrosio (Rep. n. 19168), trascritto in data 25/03/2003 ai nn. 12431/9149, dalla società _OMISSIS_ di _OMISSIS_ e C. s.n.c., con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.
- La società _OMISSIS_ di _OMISSIS_ e C. s.n.c., ha acquistato la piena proprietà del terreno su cui risulta edificato il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, in virtù di atto di compravendita del 21/12/1987 a rogito del notaio Flavio Pratico (Rep. n. 110685), trascritto in data 14/01/1988 ai nn. 1620/1258, dai signori _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_ _____, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 27/07/2007 e relativa nota di trascrizione, nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 27/12/1996, dell'atto di compravendita del 30/10/2003, dell'atto di compravendita del 13/03/2003 e la copia dell'atto di compravendita del 21/12/1987 e la relativa nota di trascrizione (**Allegato n. 5**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione**

grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i.**artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

iii.**art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania e delle ulteriori indagini espletate dallo scrivente esperto stimatore, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 13/02/1988 il Comune di Giugliano in Campania rilasciava la Concessione Edilizia n. 217/1987 per la costruzione di due fabbricati per uso civile abitazione in via Marchesella, mappale 1385 del foglio 63, quale voltura della Concessione Edilizia n. 27 del 1987, già rilasciata a nome del sig. _OMISSIS_.
- Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 217/1987 e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, per l'appartamento, si riscontra una sostanziale conformità della sagoma in pianta, al netto di un lieve aumento di superficie e di altezza utile, entrambi contenuti nel limite del 5%, una minima variazione della sagoma del balcone e alcuni minimi spostamenti delle finestre e delle tramezzature interne. Inoltre, si rileva la presenza di un piccolo box-ripostiglio in alluminio sul terrazzo a livello e di un altro piccolo vano ripostiglio sul balcone. Questi ultimi, per quanto di lieve entità, costituiscono un aumento di volumetria e – pertanto – a parere dell'esperto stimatore, dovranno essere rimossi.

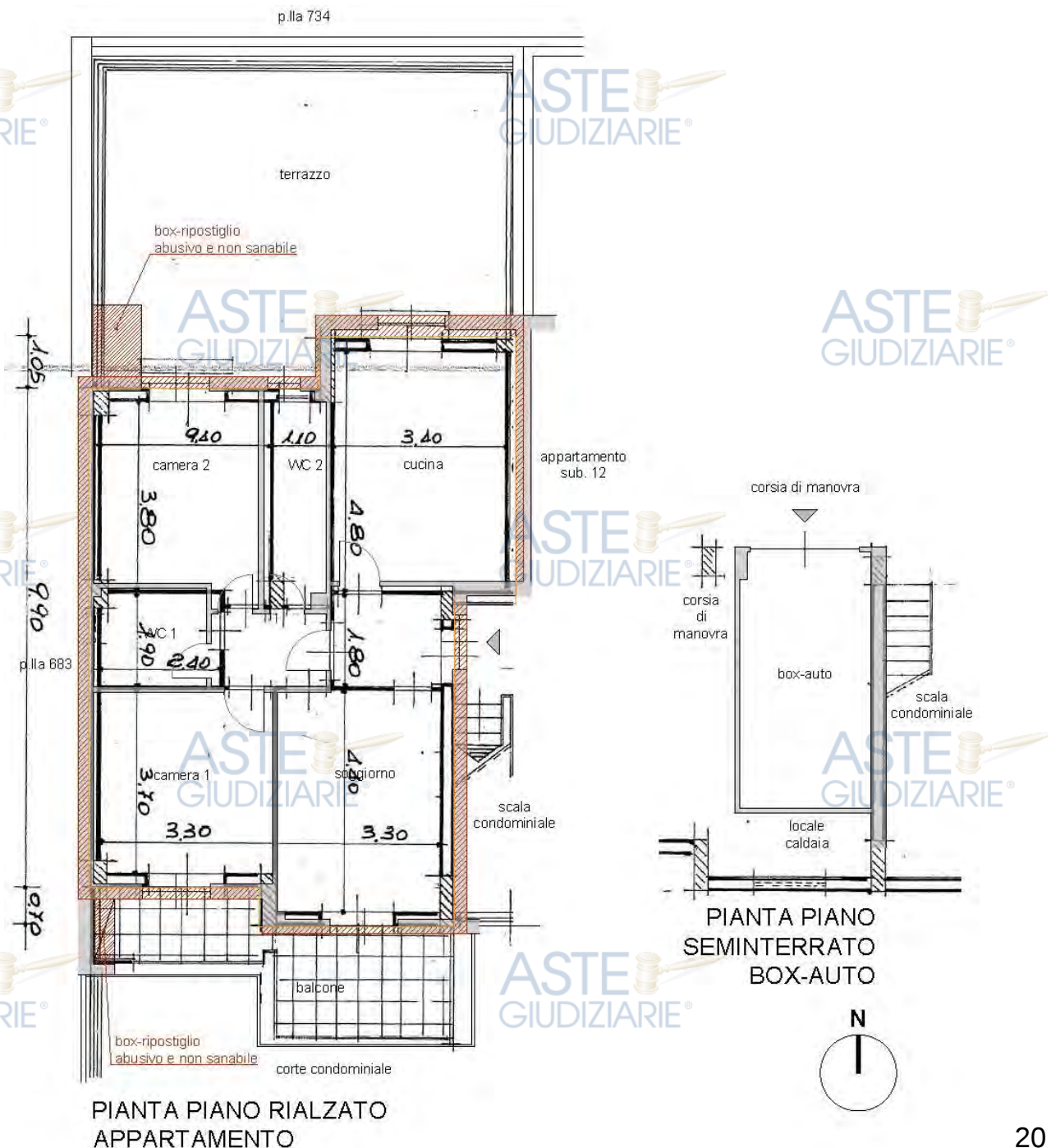
Per quanto attiene il box-auto, dalla sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e i grafici allegati alla concessione edilizia, si rappresenta che esso non era previsto in progetto, sebbene realizzato nell'ambito della volumetria interrata, essendo parte dell'intero piano seminterrato, ove – sebbene fosse destinato ad autorimessa (era contemplata la presenza della rampa carrabile) – non era prevista la suddivisione in più box-auto distinti. Infine, si rappresenta che la rampa carrabile comune, per l'ingresso e l'uscita dal piano seminterrato, era riportata nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica B, mentre risulta realizzata nell'angolo sud-ovest.

Alla luce di quanto sopra, l'esperto stimatore ritiene abusivi e non sanabili – quindi da rimuovere – i due box-ripostiglio in alluminio ubicati sul terrazzo e sul balcone.

Le opere di rimozione di tali piccoli manufatti in alluminio sono stimate forfettariamente in **Euro 2.000,00** IVA inclusa, per smontaggio, smaltimento e ripristino delle finiture.

Le ulteriori difformità urbanistico-edilizie sopra citate – ben evincibili dall'elaborato grafico di sovrapposizione tra il grafico allegato alla Concessione Edilizia e il rilievo dello stato di fatto sono – a parere dell'esperto stimatore – sanabili attraverso la

presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità che rientra nella ipotesi di interventi di cui dall'art. 22 comma 2), Da presentarsi solo dopo la rimozione dei box-ripostiglio. I costi relativi alla S.C.I.A. in Sanatoria sono stimati forfettariamente in **Euro 6.000,00** circa per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale.



- Il Comune ha riferito che non risultano verbali di sopralluogo o ordinanze di abbattimento di opere difformi.
- Si precisa, infine, che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, ricadono in zona omogenea "B/2" – Zona di completamento di Primo Grado – del Piano Regolatore Generale vigente.

Si allegano copia della Concessione Edilizia n. 217/1988 con i relativi allegati, nonché planimetria con sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 217/1988 (**Allegato n. 6**) e attestazioni rilasciate dal Comune di Giugliano in Campania (**Allegato n. 7**).

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 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.).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 26/06/2024 – congiuntamente al custode giudiziario, avv. Marco Russo – lo scrivente ha accertato che l'appartamento e il box-auto risultano occupati dal debitore esecutato, insieme con la madre.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico degli acquirenti.

Dalle indagini svolte presso i competenti uffici, non risultano presenti domande giudiziali, atti di asservimento, convenzioni, vincoli, servitù o limitazioni all'uso del bene.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri non a carico degli acquirenti.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, è emerso che, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro: nn. 56867/18717 del 01/08/2007. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo del 27/07/2007 a rogito del notaio Giustino Rossi.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

- Immobili:
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 1385, sub. 13, cat. A/2.
 2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 1385, sub.26, cat. C/6.

Tale iscrizione è relativa al titolo esecutivo in forza del quale risulta iscritta a ruolo la presente procedura esecutiva immobiliare.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 5209/3843 del 31/01/2023, verbale di pignoramento immobili notificato in data 03/01/2023.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

- Immobili:
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 1385, sub. 13, cat. A/2.
 2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Giugliano in Campania (NA), foglio 63, p.lla 1385, sub.26, cat. C/6.

Tale trascrizione è relativa al pignoramento immobiliare effettuato nell'ambito dell'odierna procedura esecutiva.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo al debitore esecutato e quello relativo agli immobili pignorati.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), lo scrivente ha verificato che le unità immobiliari presentano lievi difformità sanabili attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001. Per tale sanatoria è stimato forfettariamente un costo pari a **Euro 6.000,00** circa per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale. Unica difformità risulta essere la presenza dei due box in alluminio uno sul terrazzo e l'altro sul balcone, che – a parere dell'esperto stimatore – dovranno essere rimossi. Il costo per la rimozione e lo smaltimento è stimato sommariamente in **Euro 2.000,00** circa.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), lo scrivente ha riscontrato l'assenza della planimetria per l'appartamento e la presenza di lievi difformità catastali nella planimetria del box-auto, per le quali sarà necessario presentare la planimetria dell'appartamento e aggiornare la planimetria catastale del box-auto attraverso la presentazione di pratica DOCFA, il cui costo complessivo è stimato forfettariamente in **Euro 1.500,00**, comprensive di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali.

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.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono 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.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono in un appartamento e un box-auto, tutti facenti parte dell'edificio B di un piccolo complesso condominiale (composto di soli due edifici A e B), sito in Giugliano in Campania alla via Marchesella n. 180. Pertanto, l'esperto stimatore ha provveduto a inoltrare formale richiesta di informazioni all'amministratore pro-tempore del citato condominio, avv. Maria De Fenza.

Dalla comunicazione dell'amm.re pro-tempore del 06/08/2024, trasmessa in riscontro alla richiesta di informazioni inoltrata dall'esperto, emerge quanto segue.

- La quota mensile ordinaria – relativa sia all'appartamento che al box-auto – è pari a Euro 56,30. Pertanto, l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a Euro 675,60, salvo conguagli.
- Non vi sono alla data della comunicazione spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.
- Alla data della comunicazione trasmessa dall'amministratore condominiale, non risultano esservi morosità da parte del debitore esecutato.
- Non sono note al condominio liti pendenti con riferimento alle unità immobiliari di proprietà dell'esecutato.

Nell'**Allegato n. 9** si riporta la comunicazione trasmessa all'esperto stimatore dall'amministratore condominiale pro-tempore, regolamento di condominio, tabelle millesimali, preventivo di spesa anno 2023, certificato di collaudo delle strutture.

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.

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

Val. Merc. = S.C. (superficie commerciale in mq) x **Val. Unit.** (in Euro/mq).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino al limite pari alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2024, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Giugliano in Campania	B3/ centrale/centro occidentale/via Marchesella, via Innamorati, via Epitaffio	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.750

Si consideri che per immobili della stessa tipologia – ovverosia appartamento e box-auto, in discreto stato di conservazione – le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori unitari.

Agenzia Immobiliare	Tipologia	Valore di mercato	Superficie	Valore unitario
Galileo Immobiliare Giugliano in Campania	Trilocale piano secondo s.a. via Marchesella	Euro 152.000	80 mq	1.900,00 €/mq
Immobiliare Sud Italia	Trilocale 2° piano s.a. via Cataste	Euro 140.000	95 mq	1.473,68 €/mq
Dream Immobiliare Melito di Napoli	Trilocale piano terra via della Libertà	Euro 190.000	115 mq	1.652,17 €/mq

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo:

$$1.450,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.675,28 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = 1.585,17 \text{ Euro/mq.}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Appartamento al piano rialzato con box-auto al piano seminterrato.

Per l'UNICO LOTTO di vendita avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)
<i>appart. p. rialzato</i>				
soggiorno	23,87			
cucina	21,40			
disimpegno	3,77			
WC 1	5,18			
WC 2	6,30			
camera 1	15,79			
camera 2	15,19			
balcone		15,80		
terrazzo		9,20		45,05
<i>piano S1</i>				
box-auto			15,21	
TOTALE	91,50	7,50	3,80	4,51

TOTALE S.C. = 91,50 mq + 7,50 mq + 3,80 mq + 4,44 mq = **107,31 mq**

Valore di mercato della **piena proprietà di un appartamento:**

107,31 mq x 1.585,17 €/mq = € 170.104,59

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- | | | |
|---|------|----------|
| - spese per la rimozione dei box-ripostiglio in alluminio | Euro | 2.000,00 |
| - spese sanatoria edilizia difformità sanabile | Euro | 6.000,00 |
| - spese catastali | Euro | 1.500,00 |
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |

TOTALE **Euro 10.000,00**

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del lotto unico** sarà dato da:

Euro 170.104,59 - Euro 10.000,00 = **Euro 160.104,59**

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versa l'immobile. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso di specie, si terrà conto – innanzitutto – della circostanza che sia il singolo appartamento oggetto di vendita, sia le parti comuni dell'edificio condominiale denotano uno stato di vetustà, che, a parere dell'esperto stimatore, incide in maniera negativa sul valore di mercato complessivo del lotto nella misura del 15%.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore del lotto di vendita.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- stato di manutenzione 0,85
 - ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** $(0,85 \times 0,90) = 0,765$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO UNICO posto in vendita è pari a:

Euro **160.104,59** $\times 0,765 =$ Euro 122.480,01 arrotondabili a Euro 120.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 120.000,00.

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

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

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

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

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

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**.*

Il debitore esecutato, _OMISSIS_, secondo quanto riportato nel certificato di residenza storico, risulta residente in via _OMISSIS_, benché – nel corso del sopralluogo effettuato dagli ausiliari – egli ha dichiarato di occupare i beni oggetto di esecuzione 30

insieme con la madre.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che il debitore esecutato risultava di stato civile libero alla data di acquisto dei beni pignorati, come dimostra anche l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di _____.

Si allegano alla presente relazione certificato di residenza storico e estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 10**).

Tanto si rassegna alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione, in adempimento dell'incarico ricevuto.

L'esperto stimatore

arch. **Pasquale Lombardi**



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	2
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	9
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	12
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	14
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	17
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	21
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	21
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	24
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	24
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	25
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	25
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	27
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.	30