

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 449/2024

G. E. Dott.ssa Lorella Triglione

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 13/05/2025 ore 10:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Vincenzo Russo

CREDITORE PROCEDENTE:

M.ED.AL.FER. s.r.l., P.I. 01371351212,
in persona del l.r. *pt* ed amministratore unico sig. Moccia Giuseppe,
con sede legale in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma n°300/302
rappresentata e difesa dall'Avv. Rocco Spena
domicilio digitale PEC roccospena@avvocatinapoli.legalmail.it

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS s.r.l., P.I. OMISSIS,
in persona dell'amministratore unico sig. OMISSIS,
nato a il,
con sede legale in alla Via

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n. 1 di 2

Piena proprietà di un villino
in Frattamaggiore (NA) via Napoli n. 15
NCEU foglio 6 particella 42 subalterni 8, 9 e 11
Prezzo base euro 330.000,00



L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Via Luigi Salzano n. 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Elenco allegati.....	3
Premessa	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
CONTROLLO PRELIMINARE:	5
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	7
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	12
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	21
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	24
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	25
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	28
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	33
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	34
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	36
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	36
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	36
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	37
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	38
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. ...	41

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Verbale di secondo accesso
- Allegato n. 3** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 4** – Rilievo fotografico del LOTTO n.1
- Allegato n. 5** – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato n. 6** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO n.1
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica NCEU Frattamaggiore f. 6 p.lla 42 sub 8
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica NCEU Frattamaggiore f. 6 p.lla 42 sub 9
- Allegato n. 9** – Visura catastale storica NCEU Frattamaggiore f. 6 p.lla 42 sub 11
- Allegato n. 10** – Visura catastale storica NCEU Frattamaggiore f. 6 p.lla 42 subb 4, 5 e 101
- Allegato n. 11** – Visura catastale storica NCT Frattamaggiore f. 6 p.lla 42
- Allegato n. 12** – Planimetrie catastali NCEU Frattamaggiore f. 6 p.lla 42 subb 8 e 9
- Allegato n. 13** – Atto di compravendita del 04/11/2022 con nota di trascrizione
- Allegato n. 14** – Atto di compravendita del 30/11/1973 con nota di trascrizione
- Allegato n. 15** – Licenza Edilizia n. 1609/1972 con grafici progettuali
- Allegato n. 16** – Concessione Edilizia in sanatoria n. 400/2000 con grafici progettuali
- Allegato n. 17** – Concessione Edilizia n. 4350/2000 con grafici progettuali
- Allegato n. 18** – Permesso di costruire n. 20/2023 con grafici progettuali
- Allegato n. 19** – SCIA prot. 8633/2023 con grafici progettuali
- Allegato n. 20** – Descrizione grafica delle difformità edilizie
- Allegato n. 21** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 22** – Preliminare di vendita
- Allegato n. 23** – Dati OMI
- Allegato n. 24** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS srl
- Allegato n. 25** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 26** – Ispezione ipotecaria sui beni NCEU Frattamaggiore f. 6 p.lla 42 subb 8, 9 e 11
- Allegato n. 27** – Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 07/11/2022 nn. 53743/7595
- Allegato n. 28** – Ordinanza Usi civici
- Allegato n. 29** – Schede comparabili
- Allegato n. 30** – Visura camerale OMISSIS srl
- Allegato n. 31** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 32** – Dati fiscali creditore procedente

Premessa

La sottoscritta Arch. Antonia Giovenale, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 20/12/2024, notificato alla scrivente in data 30/12/2024, veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Lorella Triglionone del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 30/12/2024 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione "chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata»;

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo *inter vivos* (compravendita) trascritto in data antecedente (04/12/1973) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (29/10/2024);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio**, essendo esecutata una società.

Nel caso di cui trattasi non è applicabile l'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita e della relazione notarile, entrambe depositate in data 19/11/2024, pertanto nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento:

“piena proprietà (1000/1000) di fabbricato da cielo a terra sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Napoli n°15 (già n°3) e precisamente:

- 1. Box auto, piano T, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 6, Cat. C/6, classe 5, con consistenza di 45 mq e superficie catastale di 55 mq. RC Euro 113,88;*
- 2. Abitazione di tipo civile al piano T-1-2-3, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 7, Cat. A/2, classe 2, con consistenza di 7 vani e superficie catastale di 159 mq. RC Euro 325,37;*
- 3. Box auto, piano T, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 8, Cat. C/6, classe 5, con consistenza di 50 mq e superficie catastale di 65 mq. RC Euro 126,53;*
- 4. Abitazione di tipo civile al piano T-1-2-3, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 9, Cat. A/2, classe 2, con consistenza di 9 vani e superficie catastale di 170 mq. RC Euro 418,33;*
- 5. Cortile comune, piano T - bene comune non censibile ai soli subalterni 6 e 7, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 10;*
- 6. Cortile comune, piano T - bene comune non censibile ai soli subalterni 8 e 9, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 11”.*

Risultano in atti i seguenti interventi azionati da creditori muniti di titolo esecutivo:

DUEMME SRL (già DUEMME SRLS), P.IVA 04297040612

con sede legale in Orta di Atella (CE) VIA TELESION N. 2

in persona dell'A.U. e l.r.p.t. sig. Michele Meta, nato a Caserta il 22/07/1987

rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Russo

Titolo esecutivo posseduto: numero due assegni bancari protestati emessi rispettivamente il 28/05/2024 ed il 28/06/2024 di euro 5.000,00 il primo e di euro 5.701,56 il secondo.

M.ED.AL.FER. s.r.l., P.I. 01371351212, in persona del legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico sig. Moccia Giuseppe,
con sede legale in Frattamaggiore (NA) alla Via Roma n°300/302
rappresentata e difesa dall'Avv. Rocco Spena

Titolo esecutivo posseduto: assegno bancario protestato emesso il 28/09/2024 di euro 1.490,67 per sorta ed euro 95,24 per spese di commissioni su insoluti.

In data 28/02/2025 è stato versato in atti intervento da parte di:

Banca di Credito Popolare Soc.Coop.per Azioni – C.F.01241921210,

con sede in Torre del Greco al Corso Vittorio Emanuele 92/100

in virtù di: scoperto su conto corrente CC 146/1126136; rate impagate su mutuo chirografario n. 146/2022644 e su mutuo chirografario n. 146/2009010.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Risulta avviso al creditore ipotecario ex art. 498 cpc: Banca di Credito Popolare S.C.p.A. notificato in data 12/11/2024, il quale proponeva intervento in data 07/02/2025, in virtù di iscrizione dell'ipoteca volontaria, trascritta in data 07/11/2022 ai nn. 53743/7595.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 29/01/2025, non ha rilevato criticità.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il primo accesso si svolgeva alla presenza dello scrivente Esperto Stimatore in data 28/01/2025 e del legale rappresentante della società esecutata: sig. OMISSIS, riconosciuto a mezzo C. I. n. , al quale veniva consegnato il foglio informativo che sottoscriveva per ricezione, nonché del sig. OMISSIS, nato a il , promissario acquirente, che consentiva l'accesso al villino f. 6 p.lla 42 subb. 6, 7 e 10; le operazioni peritali in prosieguo venivano fissate in data 11/02/2025 [cfr. **allegato n.1_Verbale di primo accesso**]. In predetta circostanza, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Vincenzo Russo, si completavano le operazioni di rilievo relative al villino f. 6 p.lla 42 subb. 6, 7 e 10 e si eseguivano le operazioni di rilievo relative al villino f. 6 p.lla 42 subb. 8, 9 e 11, le prime alla presenza del sig. OMISSIS, le seconde alla presenza della sig.ra OMISSIS, nata a il , compagna di OMISSIS, promissario acquirente del secondo immobile; entrambi i soggetti dichiaravano infatti di aver sottoscritto proposte di acquisto relative ai cespiti staggiti, come da dichiarazioni rese a verbale [cfr. **allegato n.2_Verbale di secondo accesso**].

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:

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), 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.lla e sub catastali**.

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

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

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

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

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

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di due villini articolati su tre piani fuori terra oltre al lastrico solare, in Frattamaggiore (NA), via Napoli n.15.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della società eseguita per aver acquistato la piena proprietà dei beni in virtù di atto di compravendita per Notaio Michele Ronza del 04/11/2022 trascritto il 07/11/2022 nn. 53733/41140.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

"piena proprietà (1000/1000) di fabbricato da cielo a terra sito in Frattamaggiore (NA) alla Via Napoli n°15 (già n°3) e precisamente:

- 1. Box auto, piano T, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 6, Cat. C/6, classe 5, con consistenza di 45 mq e superficie catastale di 55 mq. RC Euro 113,88;*
- 2. Abitazione di tipo civile al piano T-1-2-3, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 7, Cat. A/2, classe 2, con consistenza di 7 vani e superficie catastale di 159 mq. RC Euro 325,37;*
- 3. Box auto, piano T, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 8, Cat. C/6, classe 5, con consistenza di 50 mq e superficie catastale di 65 mq. RC Euro 126,53;*

4. *Abitazione di tipo civile al piano T-1-2-3, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 9, Cat. A/2, classe 2, con consistenza di 9 vani e superficie catastale di 170 mq. RC Euro 418,33;*

5. *Cortile comune, piano T - bene comune non censibile ai soli subalterni 6 e 7, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 10;*

6. *Cortile comune, piano T - bene comune non censibile ai soli subalterni 8 e 9, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Frattamaggiore al foglio 6, p.lla 42, sub 11".*

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita in due LOTTI, trattandosi di due villini autonomi, benchè adiacenti, ciascuno con spazio esclusivo pertinenziale ed accessi indipendenti.

Oggetto della presente relazione è il **LOTTO N.1**, coincidente con il villino in Frattamaggiore via Napoli n.15, il secondo che si rinviene a sinistra, svoltando da via Omero su via Napoli, censito nel catasto fabbricati del comune di Frattamaggiore al foglio 6, particella 42 sub 8 (box auto), sub 9 (abitazione piano terra, primo, secondo e lastrico solare) e sub 11 (corte comune ai subb 8 e 9).

Il box auto sub 8 e l'abitazione sub 9 confinano con:

- fabbricati foglio 6 p.lla 1308 a nord;
- area scoperta sub 11 ad est;
- box auto sub 6 e abitazione sub 7 a sud;
- fabbricato foglio 6 p.lla 1310 ad ovest.

L'area scoperta sub 11 confina con:

- fabbricati foglio 6 p.lla 1308 e p.lla 1324 a nord;
- via Napoli ad est;
- area scoperta sub 10 a sud;
- box auto sub 8 e abitazione sub 9 ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO n.1 [cfr. allegato n. 3 - **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 – Ortofoto

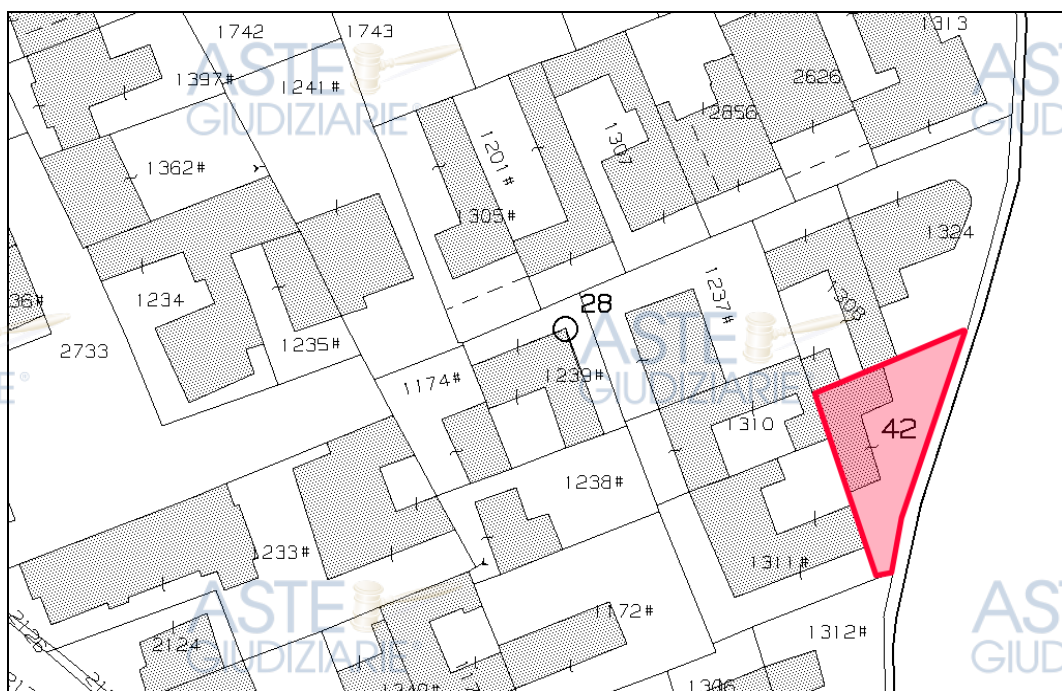


Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il LOTTO n. 1 coincide con un villino in Frattamaggiore (NA), via Napoli n. 15, il secondo sulla sinistra che si rinviene svoltando da via Omero su via Napoli.

Il cespite *de quo* è parte di un fabbricato residenziale costituito da due villini realizzati su un lotto di terreno, planimetricamente identificabile con un triangolo rettangolo, i cui cateti sono occupati dalle due costruzioni, adiacenti a sud/ovest.

Il villino coincidente con il LOTTO n. 1 è separato dalla strada da uno spazio scoperto esclusivo, perimetrato da un muro di confine, che accoglie sia l'accesso carrabile che pedonale; è articolato su tre piani fuori terra oltre alla copertura, costituita da lastrico solare.

L'accesso carrabile è posto in posizione frontale rispetto al box auto ubicato al piano terra, raggiungibile attraversando lo spazio scoperto.

L'accesso pedonale immette parimenti alla corte scoperta, da cui ha accesso il vano scala che collega tutti i piani del villino; il mentovato vano scala è accessibile anche dal box auto, mediante porta interna.

Il piano primo ed il piano secondo accolgono due unità residenziali autonome ed indipendenti, entrambe aventi accesso dalla scala anzidetta.

Ciascun piano accoglie in posizione centrale un vano adibito a soggiorno/cucina, ad est del quale è presente una camera da letto con annessa cabina armadio, mentre ad ovest è presente una seconda camera ed un wc; fa parte del piano un piccolo ripostiglio collegato al soggiorno. I due piani fruiscono di un balcone con affaccio sulla corte. La distribuzione interna del piano primo è identica a quella del piano secondo, a meno di una porzione di disimpegno, chiusa da infisso, che separa il wc e la camera posta ad ovest dal soggiorno, assente al secondo piano.

La scala conduce infine al terzo piano, ove è presente la copertura costituita da lastrico solare.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Seguono le fotografie descrittive dell'esterno e dell'interno del LOTTO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[Allegato n. 4_Rilievo fotografico]**.



Fotografia n. 1 _ Prospetto su via Napoli,
vista nord/sud



Fotografia n. 2 _ Prospetto su via Napoli,
vista sud/nord



Fotografia n. 3 _ Ingresso pedonale



Fotografia n. 4 _ Ingresso al box auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia n. 5 _ Balcone al primo piano



Fotografia n. 6 _ Lastrico solare



Fotografia n. 7 _ Box auto



Fotografia n. 8 _ Collegamento del box auto
alla scala



Fotografia n. 9 _ Soggiorno/cucina
al primo piano



Fotografia n. 10 _ Camera da letto
al primo piano



Fotografia n. 11 _ Scala interna



Fotografia n. 12 _ Soggiorno/cucina
al secondo piano



Fotografia n. 13 _ Camera da letto
al secondo piano



Fotografia n. 14 _ Disimpegno
al secondo piano

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO è ubicato a sud del comune di Frattamaggiore, distante circa due chilometri dal municipio in Piazza Umberto I, in una zona a prevalente destinazione residenziale, con densità abitative non elevate, in cui sono presenti le principali attività e servizi per le abitazioni.

Circa i collegamenti, il LOTTO è prossimo alla SS 87 nc, che favorisce il collegamento a nord con Orta di Atella, ad est con Afragola, a sud con Casoria, ad ovest con Grumo Nevano.

PARTI COMUNI

In base all'elaborato planimetrico [Allegato n. 5 Elaborato planimetrico] il sub 11, cortile, rappresenta Bene Comune non Censibile; ai subb 8 e 9.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C, la superficie commerciale calcolata è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m².
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO è costituito da: un villino articolato su tre piani;

- al piano terra, la cui altezza è pari a 2,40 ml, sono presenti il vano scala e il box auto;
- al piano primo, la cui altezza è pari a 3,00 ml, sono presenti: un vano adibito a soggiorno e cucina, due camere, un wc, un ripostiglio oltre al disimpegno; fruisce di un balcone;

- al piano secondo, la cui altezza è pari a 2,75 ml, sono presenti: un vano adibito a soggiorno e cucina, due camere, un wc oltre al ripostiglio; fruisce di un balcone;
- la copertura è costituita da lastrico solare praticabile;
- fa parte del LOTTO uno spazio scoperto esclusivo.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Ingresso <i>pt</i>	9,00
Soggiorno/cucina	23,00
Camera n.1	12,50
Cabina arm.	3,00
Rip.	2,00
Wc n. 1	3,50
Camera n.2	8,00
Disimpegno	2,00
Scala	8,50
Soggiorno/cucina	25,00
Camera n.1	12,50
Cabina arm.	3,00
Rip.	2,00
Wc n. 1	3,50
Camera n.2	8,00
Scala	8,50
Tot.	134,00

	sup. netta	%	sup. commerciale
Sup. calpestabile	134,00	100	134,00
Pareti divisorie interne	4,00	100	4,00
Pareti perimetrali	18,00	100	18,00
Balcone	25,00	30	7,50
Box auto	52,00	50	26,00
Lastrico solare	25,00	30	7,50
	70,00	10	7,00
Corte esclusiva	50,00	10	5,00
Tot.			209,00

ESPOSIZIONE

Gli affacci principali del villino avvengono a sud e ad est sul balcone. Il wc e la camera adiacente, sia al primo che al secondo piano, presentano luci ad ovest.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO n.1 vige in ottime condizioni manutentive, essendo appena ultimato.

Il villino presenta una struttura portante mista in muratura e cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina.

Sui balconi e sul lastrico solare vi è pavimentazione in ceramica antigeliva.

Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana. Nell'unità sono presenti controsoffittature ornamentali. I portoncini di ingresso sono blindati.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, così come le tompagnature perimetrali. Sono presenti parati nella camera da letto.

I parapetti della scala interna sono in vetro.

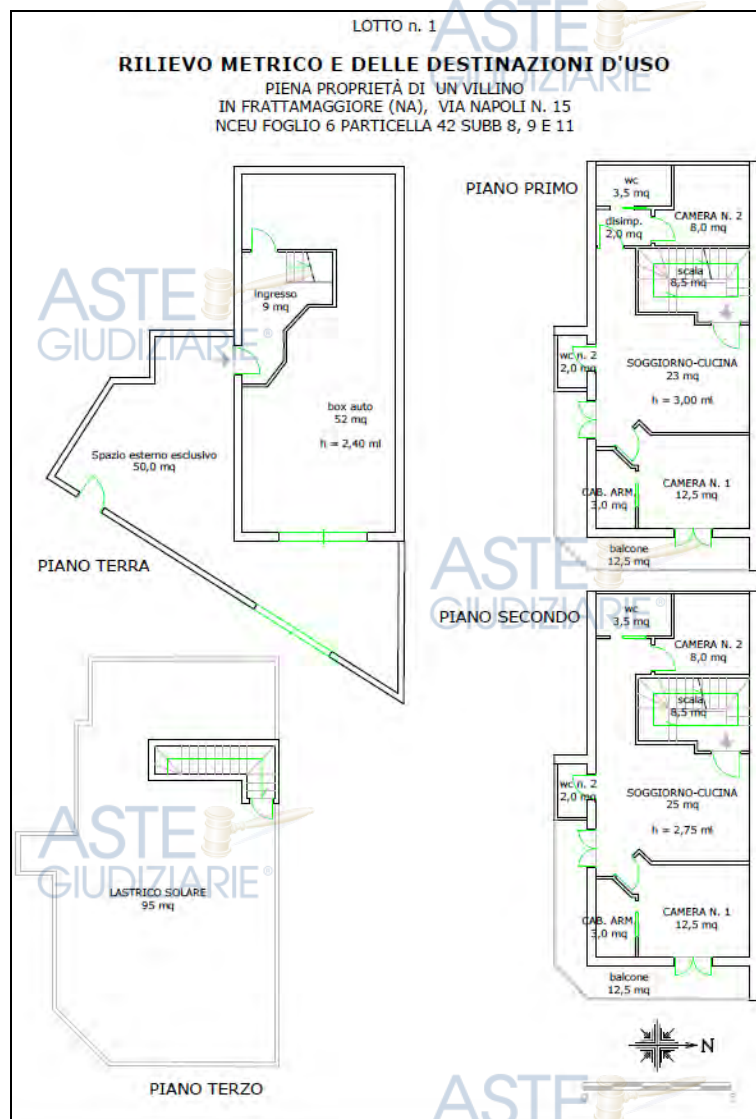
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo collegato ad una caldaia con radiatori a parete; l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO [cfr. allegato n. 6_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o

disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difficoltà** 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 difficoltà:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difficoltà**, 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 difficoltà.

Il LOTTO pignorato è così identificato catastalmente

Comune di Frattamaggiore Foglio 6 Particella 42 Subalterno 8,

VIA NAPOLI n. 15 Piano T

Rendita: Euro 126,53

Categoria C/6^a), Classe 5, Consistenza 50 m²

Dati di superficie: Totale: 65 m²

[cfr. allegato n. 7_Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 42 sub 8].

Comune di Frattamaggiore Foglio 6 Particella 42 Subalterno 9,

VIA NAPOLI n. 15 Piano T-1 - 2-3

Rendita: Euro 418,33

Categoria A/2^a), Classe 2, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 170 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 153 m²

[cfr. allegato n. 8_Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 42 sub 9].

Comune di Frattamaggiore Foglio 6 Particella 42 Subalterno 11,

VIA NAPOLI n. 15 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

[cfr. allegato n. 9_Visura catastale storica NCEU f. 6 p.lla 42 sub 11]

I dati catastali dei tre subalterni sono tali a seguito di variazione del 09/11/2023

Pratica n. NA0341714 in atti dal 09/11/2023 Protocollo NSD n. Entrate.Agevst1 Registro Ufficiale. 4667325.09/11/2023 Ampliamento, Frazionamento e Fusione (N. 341714.1/2023). Gli stessi hanno soppresso i seguenti immobili: Foglio 6 Particella

42 Subalterno 101, Foglio 6 Particella 42 Subalterno 5, Foglio 6 Particella 42 Subalterno 4.

L'unità f. 6 p.lla 42 sub 4, Rendita: Lire 1.353 Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani è stata soggetta a Variazione del 08/04/1988 in atti dal 30/04/1999, proveniente da scheda 962/73 non in atti, classamento PF 99 (n. B/3512.1/1988), nonché a variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992.

L'unità f. 6 p.lla 42 sub 5, Rendita: Lire 615 Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 2,5 vani è stata soggetta a Variazione del 08/04/1988 in atti dal 30/04/1999, per modifica degli spazi interni, proveniente da scheda 562/73 non in atti, classamento PF 99 (n. B/3512.1/1988), nonché a variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992.

L'unità f. 6 p.lla 42 sub 101, Rendita: Euro 147,50 Lire 285.600 Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 68 m² è stata soggetta a Variazione del 15/05/2000 in atti dal 15/05/2000 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione (n. 11666.1/2000) **[cfr. allegato n. 10_Visura catastale storica NCEU f. 10 p.lla 42 subb 4, 5 e 101]**.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO è stato costituito sul terreno foglio 6 p.lla 42 passato da terreni a urbano in data 23/01/1989 (n. 11.1/1988). Dall'impianto al 23/01/1989 il terreno f.6 p.lla 42 è stato così classato Redditi: dominicale Euro 14,66 Lire 28.382 agrario Euro 6,16 Lire 11.925 Particella con qualità: FRUTTETO di classe 01 Superficie: 477 m² **[cfr. allegato n. 11_Visura catastale storica NCT f. 6 p.lla 42]**:

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

dal 09/11/2023

OMISSIS S.R.L. (CF OMISSIS) sede in Napoli (NA)

dal 08/04/1988 al 04/11/2022

OMISSIS nato a il

Dall'impianto meccanografico del 02/01/1972 al 23/01/1989

OMISSIS nata a il

RISPONDENZIA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di

compravendita, per notar Michele Ronza del 04/11/2022, trascritto il 07/11/2022 ai nn. 53733/41140, in cui si indica che il bene trasferito, sito nel Comune di Frattamaggiore (NA), è censito nel NCEU del detto comune al **foglio 6, particella 42 sub 4, sub 5 e sub 101**; tali identificativi erano vigenti al momento del trasferimento degli immobili.

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 19/10/2024 ed alla trascrizione del 29/10/2024.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Acquisite le planimetrie catastali delle unità costituenti il LOTTO n.1 [cfr. allegato n. 12_Planimetrie catastali NCEU f. 6 p.lla 42 sub 8 e sub 9] è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi è conforme alle stesse.

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.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO N.1 – **piena proprietà di un villino** articolato su tre piani, oltre alla copertura costituita da lastrico solare, in Frattamaggiore (NA), via Napoli n.15; al piano terra è presente il box auto e il vano scala; al piano primo è presente un vano adibito a soggiorno e cucina, due camere da letto, un wc oltre al ripostiglio; il secondo piano presenta la stessa distribuzione interna del piano primo, i due piani

fruiscono di un balcone; il villino gode altresì di spazio scoperto esclusivo; il box auto sub 8 e l'abitazione sub 9 confinano con: fabbricati foglio 6 p.lla 1308 a nord, area scoperta sub 11 ad est, box auto sub 6 e abitazione sub 7 a sud, fabbricato foglio 6 p.lla 1310 ad ovest; l'area scoperta sub 11 confina con: fabbricati foglio 6 p.lla 1308 e p.lla 1324 a nord; via Napoli ad est; area scoperta sub 10 a sud; box auto sub 6 e abitazione sub 7 ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Frattamaggiore (NA) Foglio 6 p.lla 42 sub 8, sub 9 e sub 11**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali. Risultano rilasciate: Licenza edilizia n. 1609 del 25/02/1972, Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85 n. 400 del 20/12/2000, Concessione Edilizia n.4350 del 28/03/2000, Permesso di costruire n. 20 del 01/03/2023, SCIA in variante prot. N. 8366 del 13/03/2023, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla distribuzione interna, alla realizzazione del ripostiglio sul balcone ed alla modifica della scala, attraverso la quale è possibile giungere sul lastrico solare; le variazioni interne e il prolungamento della scala fino al lastrico solare sono sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla L. 105/2024; non è ammissibile l'ampliamento del ripostiglio realizzato sul balcone, da demolire.

PREZZO BASE euro 330.000,00 (trecentotrentamila/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.).

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 29/10/2024) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 04/12/1973.

- Atto di compravendita per Notaio Michele Ronza del 04/11/2022 trascritto il 07/11/2022 nn. 53733/41140 [cfr. allegato n. 13 - **Atto del 04/11/2022 con nota di trascrizione del 07/11/2022 ai nn. 53733/41140**]

Il signor OMISSIS, nato a il, vende alla società "OMISSIS S.r.l." che, accetta ed acquista, "la piena proprietà del fabbricato sito in Frattamaggiore (NA), via Napoli, n.3, ora n. 15:

- unità abitativa al piano primo censita con i seguenti dati: Catasto dei Fabbricati di Frattamaggiore al: foglio 6, particella 42 sub 4, piano 1, categoria A2, classe 2, superficie catastale totale mq. 155, consistenza vani 5,5, con rendita di Euro 255,65;
- unità abitativa al piano terra censita con i seguenti dati: Catasto dei Fabbricati di Frattamaggiore al: foglio 6, particella 42 sub 5, piano T, categoria A2, classe 2, superficie catastale totale mq. 70, vani 2,5, con rendita di Euro 116,20;
- autorimessa al piano terra censita con i seguenti dati: Catasto dei Fabbricati di Frattamaggiore al: foglio 6, particella 42 sub 101, piano T, categoria C6, classe 4, superficie catastale totale mq. 81, consistenza mq. 68, con rendita di Euro 147,50".

- Atto di compravendita per Notaio Raffaele Fimmanò del 30/11/1973 trascritto il 04/12/1973 ai nn. 32453/28189 [cfr. allegato n. 14 _ Atto del 30/11/1973 con nota di trascrizione del 04/12/1973 ai nn. 32453/28189]

OMISSIS, nata a il, vende a OMISSIS il fabbricato in Frattamaggiore costituito da "un garage e terraneo attiguo, e di un quartino al piano primo di tre vani utili ed accessori".

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO è stato costituito sul terreno foglio 6 p.lla 42 passato da terreni a urbano in data 23/01/1989 (n. 11.1/1988), come da estratto di mappa che segue.

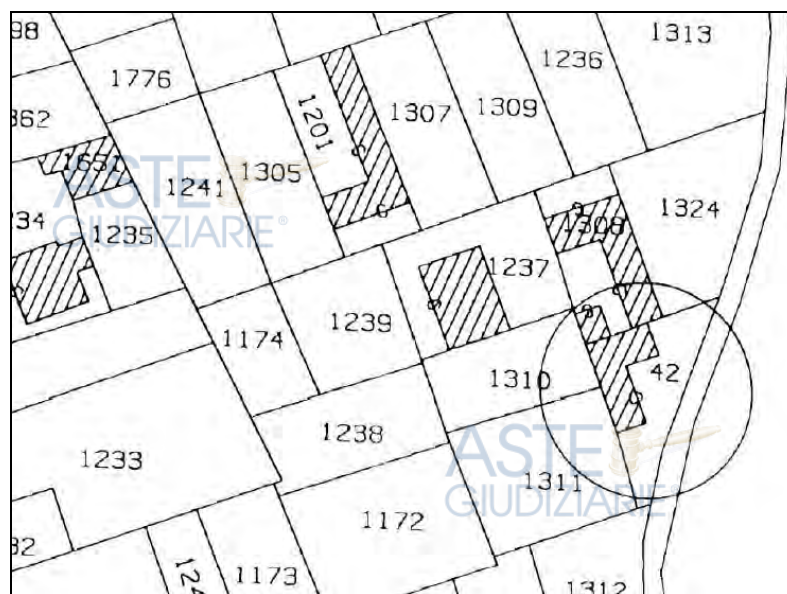


Figura n. 4 – Estratto mappa catastale

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà della società OMISSIS S.R.L. (CF OMISSIS) sede in , corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: atto di compravendita per notar Michele Ronza del 04/11/2022 trascritto il 07/11/2022 nn. 53733/41140.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

- 1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:
 - i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
 - ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
 - 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 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.

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Frattamaggiore, rilevando che il LOTTO è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 1609 approvata in data 25/02/1972 **[cfr. allegato n. 15 _ Licenza Edilizia n. 1609 con grafici progettuali]**, su committenza di OMISSIS, avente ad oggetto "la realizzazione di tre vani e accessori al p.r. e due cantinati". Alla stessa seguiva dichiarazione di abitabilità del 18/09/1973.

Con protocollo n. 2058 del 25/02/1987, il sig. OMISSIS, divenuto proprietario dell'immobile con atto per notar Fimmanò del 30/11/1973, presentava richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85 per il "Cambio della destinazione d'uso di due locali da deposito in abitazione e vano al piano primo in ampliamento all'abitazione esistente". L'autorizzazione veniva rilasciata in data 20/12/2000 con il numero 400 **[cfr. allegato n. 16 _ C. E. in sanatoria n.400/2000 con grafici progettuali]**.

Veniva poi autorizzata la Concessione Edilizia n.4350 del 28/03/2000, per la realizzazione di un sottotetto al piano secondo ed una scala scoperta per consentire l'accesso sia all'esistente piano primo che al sottotetto di progetto, su committenza dello stesso OMISSIS **[cfr. allegato n. 17 _ Licenza Edilizia n. 4350/2000 con grafici progettuali]**.

La società OMISSIS srl, diveniva proprietaria dell'immobile con atto di compravendita per Notaio Michele Ronza del 04/11/2022; OMISSIS, in qualità di legale rappresentante, presentava progetto per ampliamento del 20% della volumetria esistente ai sensi dell'art.4 comma 4 della L.R. 13/2022, cui faceva seguito il Permesso di costruire n. 20 del 01/03/2023 **[cfr. allegato n. 18 _ PC n. 20/2023 con grafici progettuali]**.

Veniva infine presentata SCIA in variante prot. N. 8366 del 13/03/2023 per la diversa ubicazione delle scale di collegamento e diversa distribuzione interna degli spazi senza alterare la sagoma dell'immobile **[cfr. allegato n. 19 _ SCIA prot. 7264/2023 con grafici progettuali]**.

Lo stato di fatto non coincide con i grafici autorizzati in quanto:

- al piano terra vi è collegamento tra la parte anteriore del box auto ed il retro, con accesso alla scala ubicato in posizione opposta rispetto a quella rappresentata in progetto;
- al piano primo e al piano secondo sono state modificate le tramezzature interne; la scala è stata separata dai vani residenziali e collegata agli spazi interni mediante portoncino; sui luoghi si rinvennero infatti due abitazioni

autonome su ciascuno dei piani; da progetto era invece prevista un'unica abitazione collegata da scala interna; è stato realizzato un vano ad uso ripostiglio sul balcone sia al primo che al secondo piano;

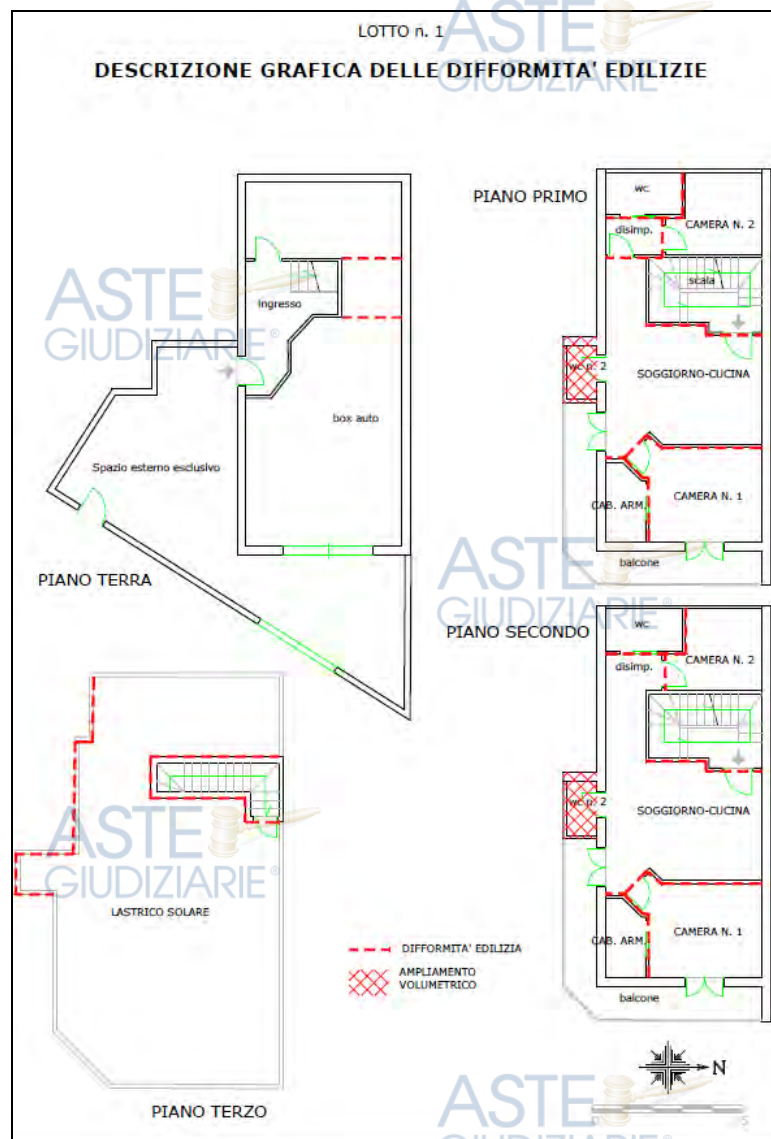
- la scala, a differenza di quanto autorizzato, prosegue fino al lastrico solare, su cui emerge con un torrino; sul detto piano è stata altresì variata la geometria della linea di confine tra i villini adiacenti.

Le variazioni distributive interne sono sanabili con accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001, così come aggiornato dalla L. 105/2024, essendo compatibili con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della realizzazione dell'abuso nonché all'attualità; parimenti potrà essere sanata la variazione della scala che dovrà essere verificata anche sismicamente, variando l'incidenza strutturale. Le spese per l'accertamento di conformità, tenendo conto della corresponsione dell'oblazione e dei costi tecnici, sono pari ad **euro 5.000,00**.

Di contro, non potrà essere sanato l'ampliamento del piccolo volume sul balcone sia al primo che al secondo piano, nonostante la ridotta dimensione dell'abuso, verificabile nelle ipotesi delle tolleranze costruttive previste dal DL Salva casa; non è nota infatti la data di realizzazione dell'abuso (ovvero se antecedente al 24/05/2024), ma nel caso di realizzazione antecedente, l'incidenza dell'abuso dovrà essere sommata a quella degli ampliamenti illegittimi esistenti nel villino adiacente, oggetto del medesimo titolo autorizzativo, superando così limiti previsti.

La spesa per la demolizione degli abusi è pari ad **euro 6.000,00**, tenendo conto degli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta.

Segue lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. **20_Descrizione grafica delle difformità edilizie**], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Non risulta rilasciato il certificato di agibilità né vi è dichiarazione di fine lavori.

Il fabbricato ricade in Zona territoriale Omogenea "B1"- Residenziale - Nuovo Centro [cfr. allegato n. 21 **Certificato di destinazione urbanistica**], ove per tutte le aree libere diverse da quelle individuate per le attrezzature pubbliche, è ammessa la sola realizzazione di attrezzature integrative a quelle pubbliche individuate dal Piano.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della

volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data degli assegni bancari protestati, è successiva all'ultimo condono.

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.).

Il LOTTO è tenuto in uso dalla signora OMISSIS, nata a il (e dal di lei convivente OMISSIS), in virtù di contratto preliminare di compravendita esibito in fotocopia, privo di sottoscrizioni e non trascritto [Allegato n. 22 _ Contratto preliminare di vendita]. L'unità è parzialmente arredata e non ancora abitata, in quanto alla data dell'accesso, come da dichiarazione resa dalla promissaria acquirente, le utenze erano ancora intestate alla società esecutata, in quanto connesse alle forniture di cantiere.

Lo scrivente esperto ha pertanto calcolato una indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante, essendo il bene detenuto *sine titolo*, determinando preliminarmente il canone di locazione di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

In riferimento alla zona semicentrale di Frattamaggiore, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo dei villini in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 4,7 €/mq x mese e un massimo di 7,00 €/mq x mese, riferiti al primo semestre dell'anno 2024 [cfr. allegato n. 23_Dati OMI].

Tenuto conto del coefficiente medio proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$5,85 \text{ €/mq} * \text{mese} * 209,00 \text{ mq} = 1.222,65 \text{ €} * \text{mese}$$

L'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante è pari al 80% del valore determinato e pertanto pari a euro 978,12,
ovvero **euro 980,00** in cifra tonda.

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) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In riferimento agli oneri ed ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[Allegato n. 24_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS srl]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale a suo favore;
- 5) non vi è regolamento di condominio;
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Le ispezioni sono state condotte anche in riferimento al dante causa della società esecutata, OMISSIS, nonché con riguardo ai precedenti identificativi catastali **[Allegato n. 25_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS.**

In merito ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[Allegato n. 26 _ Ispezione ipotecaria sui beni in Frattamaggiore NCEU f. 6 p.lla 42 subb 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 101]:**

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 07/11/2022 ai nn. 53743/7595 a favore di Banca di Credito Popolare scpa (creditore intervenuto) con sede in Torre del Greco, nascente da atto per notar Michele Ronza del 04/11/2022, contro OMISSIS srl con sede in (debitrice esecutata) P.I. OMISSIS, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Frattamaggiore NCEU f. 6 p.lla 42 subb 6, 7, 10, 8, 9 e 11 **[Allegato n. 27 _ Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 07/11/2022 nn. 53743/7595];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 29/10/2024 ai nn. 51882/40816 **a favore di M.ED.AL.FER. srl** (creditore procedente), con sede in Frattamaggiore, contro OMISSIS srl con sede in (debitrice esecutata) P.I. OMISSIS, gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Frattamaggiore NCEU f. 6 p.lla 42 subb 6, 7, 10, 8, 9 e 11
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 11.000,00;**

- non sono presenti difformità catastali;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad € **300,00** Tale costo è stato sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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.

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che l'immobile in Frattamaggiore, NCEU f. 6 p.lla 42 subb 8, 9 e 11, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

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

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

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

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Dalla copia dell'Ordinanza del 5 marzo 1938 relativa al Comune di Frattamaggiore, "si esclude la sussistenza di beni di uso civico" [cfr. allegato n. 28_Copia ordinanza Usi Civici].

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.

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 29 - Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: 325.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi

Superficie commerciale: 181,00 mq

Numero servizi igienici: 3 bagni

Numero livelli: 3

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: 399.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi

Superficie commerciale: 230,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Numero livelli: 1

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: 325.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi

Superficie commerciale: 170,00 mq

Numero servizi igienici: 3 bagni
Numero livelli: 2
Livello di manutenzione: 8

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
Superficie commerciale: 209,0 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Numero livelli: 3
Livello di manutenzione: 9

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 325.000,00	€ 399.000,00	€ 325.000,00	?
dati del contratto	2 mesi	2 mesi	4 mesi	0 mesi
superficie utile interna	181,00	230,00	170,00	209,00
numero servizi igienici	3	2	3	2
numero livelli	3	1	2	3
livello di manutenzione	7	7	8	9

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 325.000,00	€ 399.000,00	€ 325.000,00
dati del contratto	-€ 1.787,50	-€ 2.194,50	-€ 3.575,00
superficie utile interna	€ 50.554,22	-€ 37.915,66	€ 70.414,80
numero servizi igienici	-€ 5.000,00	€ 0,00	-€ 5.000,00
numero di piano	€ 0,00	€ 23.940,00	€ 9.750,00
livello di manutenzione	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 10.000,00
valore di mercato corretto	€ 388.766,72	€ 402.829,84	€ 406.589,80

✓ **Variazione < 10%**

SINTESI DI VALUTAZIONE

(388.766,72 € + 402.829,84 € + 406.589,80 €) / 3 = 399.395,45 €

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

5.000,00 € per accertamento di conformità

300,00 € per attestato di prestazione energetica

6.000,00 € per demolizione ampliamenti abusivi

per un totale di 11.300,00 €

Si avrà: 399.395,45 € – 11.300,00 € = 388.095,45 €

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

329.881,13 € arrotondato a 330.000,00 €

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.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Si allega la visura camerale aggiornata della società esecutata [cfr. allegato n. 30 _
Visura camerale].

Si riportano di seguito i dati sintetici:

OMISSIS srl

Indirizzo sede legale:

c.f. OMISSIS - p.iva OMISSIS

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione 23/04/2014

Data di iscrizione 16/05/2014

Data ultimo protocollo: 16/01/2024

Amministratore unico: OMISSIS (rappresentante dell'impresa)

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Lorella Triglione con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale