

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento n. 76/23 - G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 5 maggio 2024 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto ed ha accettato il relativo incarico in data 8 maggio 2024.

Dopo il giuramento di rito, veniva conferito l'incarico, consistente nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai NN. 10911/7950 in data 01/03/2023, a favore di *** Omissis *** , con sede in *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

“Nel catasto fabbricati del Comune di Frattamaggiore (NA) alla Via Giangrande n. 16 con i seguenti dati catastali:

1. appartamento riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, R.C. € 302,13, Via Giulio Giangrande n. 16/18, piano T-1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

2. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 2, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, Via Giulio Giangrande n. 16, piano T, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
3. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 4, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, Via Giulio Giangrande n. 16, piano T, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
4. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 5, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, Via Giulio Giangrande n. 16, piano T, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
5. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 6, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
6. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 7, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, Via Giulio Giangrande n. 16, piano T, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
7. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 8, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, Via Giulio Giangrande n. 16, piano 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
8. immobile riportato in Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 528 sub. 9, cat. A/5, cl. 4, vani 1, R.C. € 31,50, Via Giulio Giangrande n. 16, piano 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il pignoramento è stato azionato in virtù di sentenza n. 10389/2009 emessa dal Tribunale di Napoli in data 21/09/2009, munita di formula esecutiva in data 25/02/2019.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 maggio 2024 alle ore 9:30, di intesa con il custode giudiziario avv. Marco D'Arcangelo, il quale ne dette rituale preavviso alla debitrice.

Il giorno stabilito il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Frattamaggiore (CE) alla Via Giangrande n. 16, ove individuava gli immobili oggetto di pignoramento che nell'insieme costituiscono una porzione di fabbricato per civile abitazione di

vecchia costruzione del tipo a corte, composto da sei vani posti al piano terra, cinque vani al primo piano, terrazzo coperto e sottotetto non abitabile. Ivi, alla presenza dei sigg.ri *** Omissis ***, madre della debitrice, e *** Omissis ***, cognato della debitrice, si procedeva ad eseguire il completo rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati e a verificare lo stato di occupazione. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10:45. Il verbale di accesso redatto dal custode giudiziario è già stato depositato agli atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva le seguenti attività necessarie per il completo espletamento dell'incarico ricevuto:

- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore;
- Acquisizione atti di provenienza dei beni presso lo studio del notaio rogante e presso l'Archivio Notarile distrettuale di Napoli;
- Acquisizione documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione certificati anagrafici della debitrice presso gli uffici servizi demografici competenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

“CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.”, nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione “CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.” dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzi una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 76/23, depositando nei termini il cosiddetto “*modulo di controllo documentazione*” in uso presso l'Ufficio. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, depositata telematicamente in data 15/03/2023.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento agli immobili pignorati. In particolare, la certificazione risale ad una scrittura provata di compravendita del 15/01/1997 relativa a tutti i cespiti pignorati, e quindi stipulata in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali storici degli immobili e dell'area di sedime su cui insistono.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice, per cui lo scrivente ha provveduto ad acquisire tale certificato, il cui contenuto è riportato in risposta al quesito n. 14.

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

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

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

Al riguardo:

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene

quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I diritti reali oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo in epigrafe sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione dislocata su tre livelli, ubicata in Frattamaggiore (NA), alla Via Giulio Giangrande n. 16, censita in N.C.E.U. del comune di Frattamaggiore come di seguito elencato:
 1. foglio 5, particella 528 sub. 1, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 302,13;
 2. foglio 5, particella 528 sub. 2, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;
 3. foglio 5, particella 528 sub. 4, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;
 4. foglio 5, particella 528 sub. 5, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

5. foglio 5, particella 528 sub. 6, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;
6. foglio 5, particella 528 sub. 7, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;
7. foglio 5, particella 528 sub. 8, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;
8. foglio 5, particella 528 sub. 9, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità della debitrice, in quanto pervenuti con scrittura privata di compravendita del 24/07/2007. Al riguardo si precisa che il predetto atto è annotato di inefficacia, unitamente a quello precedente in ordine di tempo, come meglio descritto in risposta al quesito n. 5.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio precisato in risposta ai quesiti n. 2 e 3.

L'individuazione del fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Comune di Frattamaggiore - N.C.E.U. Foglio 5 particella 528



FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti dallo scrivente in un unico lotto per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Infatti, essi consistono in più unità immobiliari suddivise in otto subalterni catastali, costituite per la maggior parte da un unico vano, tutte adibite a civile abitazione. Sebbene tali vani siano non tutti comunicanti tra loro, essi di fatto costituiscono due unità immobiliari separate che, tuttavia, per le loro caratteristiche intrinseche (finiture, ubicazione, tecnologia costruttiva, accessibilità, ecc.), risultano avere una ridotta commerciabilità. Peraltro, si osserva che la vendita autonoma dei singoli vani, come suddivisi anche catastalmente, o delle due unità immobiliari di fatto esistenti, non comporterebbe significativi vantaggi economici alla procedura, ma determinerebbe al contrario oneri aggiuntivi per gli aggiudicatari a causa dei necessari lavori edili ed impiantistici per la separazione fisica e delle utenze domestiche.

I dati catastali dei beni pignorati sono stati già indicati più sopra in risposta al presente quesito.

Tenuto conto che gli immobili pignorati sono catastalmente frazionati in più subalterni, si riportano di seguito i confini per ciascuna unità catastalmente individuata.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 1 confina con subalterno 7 e particella 507 a Nord, con porticato e androne comuni, cortile comune e sub. 9 a Ovest, con Via Giangrande a Sud, con particella 509 ad Est, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 2 confina con particella 773 a Nord, con particella 522 a Ovest, con cortile comune a Sud, con sub. 4 ad Est, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 4 confina con particella 773 a Nord, con sub. 2 a Ovest, con cortile comune a Sud, con sub. 5 ad Est, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 5 confina con particella 773 a Nord, con sub. 4 a Ovest, con cortile comune a Sud, con sub. 6 ad Est, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 6 confina con particella 507 a Nord, con sub. 5 a Ovest, con porticato comune a Sud, con sub. 7 ad Est, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 7 confina con particella 507 a Nord, con sub. 6 e porticato comune a Ovest, con sub. 1 a Sud, con particella 509 ad Est, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 8 confina con particella 773 a Nord, con particella 522 a Ovest, con ballatoio comune prospiciente il cortile a Sud, salvo se altri.

L'unità immobiliare distinta in C.F. al foglio 5, particella 528 sub. 9 confina con particella 773 a Nord, con ballatoio comune prospiciente il cortile a Sud, con sub. 1 ad Est, salvo se altri.

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.

Il lotto in argomento è costituito da una porzione di fabbricato di vecchia costruzione del tipo a corte ad uso abitativo, ubicata nel Comune di Frattamaggiore (NA), alla Via Giulio Giangrande n. 16/18.

La porzione immobiliare è disposta su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto, con ingresso sia da cortile comune del fabbricato, a sua volta accessibile da androne di portone comune ubicato su Via Giangrande e contraddistinto con il civico n. 16, sia da porta di ingresso ubicata su Via Giangrande, contraddistinta con il civico 18.



Vista del fabbricato da Via Giangrande



Vista dal cortile interno scoperto

In via preliminare si osserva quanto segue. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento costituiscono otto subalterni catastali del fabbricato cui appartengono, composto complessivamente da nove subalterni. Inoltre, il fabbricato presenta un'area di corte interna su cui si affacciano le unità pignorate, da considerarsi comune a tutti gli immobili in quanto priva di identificativo catastale e come tale indicata nelle planimetrie catastali. La predetta area di corte comprende l'androne di portone, un porticato chiuso su tre lati posto sul lato Est (alla destra di chi entra dall'androne), una tettoia e un w.c. posti sul lato Sud, due vani sottoscala sul lato Ovest (alla sinistra di chi entra dall'androne), posti al di sotto della scala scoperta di accesso al ballatoio del primo piano.

Si precisa al riguardo che dalle verifiche condotte dallo scrivente, il fabbricato risulta composto nell'insieme dagli otto subalterni pignorati (subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9), nonché da un ulteriore subalterno (sub. 3), catastalmente della consistenza di un solo vano, che non risulta di proprietà dell'esecutata né dei suoi danti causa (cfr. atti di provenienza citati in risposta al quesito n. 5), ed effettivamente riportato in altra ditta anche in catasto.

All'esito dei sopralluoghi effettuati, è risultato tuttavia che l'esecutata detiene il possesso di fatto dell'intero fabbricato, costituito da più vani variamente collegati tra loro costituenti nell'insieme due unità abitative, circostanza che rende di difficile individuazione l'unico subalterno non oggetto

di pignoramento. Ai fini della identificazione non risultano di ausilio le planimetrie catastali, tutte risalenti all'anno 1940, in cui la rappresentazione è approssimativa trattandosi per lo più di vani singoli tutti aventi la medesima consistenza, e per di più con indicazione di orientamento non corrispondente allo stato dei luoghi e con confini non più attuali.

Pertanto, lo scrivente ha proceduto alla individuazione del subalterno non pignorato incrociando i dati riportati nell'atto di compravendita del 24/07/2007, nell'atto anteventennale del 15/01/1997 (acquisito in copia integrale), nonché nelle planimetrie catastali. Pur rilevando molte discrepanze in particolare nella indicazione dei confini, appare evidente che i vani del piano terra sono tutti descritti e corrispondono numericamente a quanto riportato nella narrativa degli atti di provenienza, mentre risulta mancante la descrizione di un vano posto al primo piano, verosimilmente posto tra i subalterni 8 e 9. Di conseguenza, si è ritenuta plausibile l'esclusione del detto vano, che non è stato rappresentato nelle planimetrie dello stato dei luoghi riportate nell'allegato N. 3.



Porticato visto dall'area di corte scoperta



Porte di ingresso dei vani accessibili dalla corte

La superficie interna complessiva, distribuita tra piano terra e primo piano, è pari a mq. 303,64, con altezza interna variabile da vano a vano da un minimo di m. 3,50 ad un massimo di 4,50, come riportato in dettaglio nelle planimetrie dell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1, 2 e 3. Il sottotetto è stato considerato come non abitabile, avendo altezza interna ridotta ed essendo attualmente accessibile unicamente da una botola.

Attualmente la porzione immobiliare è così suddivisa:

- Piano terra: soggiorno di mq. 35,48, cucina di mq. 22,88, due camere da letto di mq. 23,81 e mq. 27,55, w.c. di mq. 8,59, studio di mq. 28,36, locale deposito di mq. 17,93, nonché vano scala di mq. 9,68;

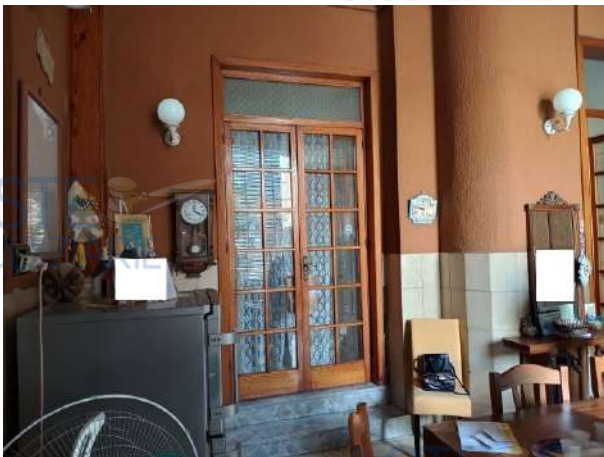
- Primo piano: salotto suddiviso in due parti da un tramezzo di mq. 36,76, cucina di mq. 24,53, due camere da letto di mq. 23,63 e mq. 28,35, bagno di mq. 5,40, salotto con angolo cottura di mq. 28,62, nonché terrazzo coperto di mq. 52,35;
- Secondo piano: costituito da cinque vani sottotetto per complessivi mq. 142 circa.



Porta di ingresso della cucina posta al piano terra



Interno della cucina sub. 6



Porta di ingresso del soggiorno posto al piano terra



Interno del soggiorno sub. 7

La consistenza descritta forma di fatto due unità immobiliari indipendenti tra loro: la prima posta al piano terra e composta da cucina, soggiorno e camera da letto accessibili dal porticato, nonché da bagno, camera da letto, studio e vano deposito accessibili dal cortile; la seconda posta al primo piano con accesso da rampa di scale esclusiva avente origine al piano terra e da ballatoio comune e composta da cucina, salotto, bagno, soggiorno, due camere da letto, soprastante sottotetto non abitabile. Il tutto come meglio descritto nel seguito.

La porzione immobiliare sopra descritta fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione posto in posizione fronte strada avente accesso da un androne di portone comune che immette nella corte interna completamente pavimentata di circa mq. 90. La corte, di forma pressoché quadrata in pianta, è comune a tutti i subalterni di cui è composto il fabbricato (compreso quello non pignorato, come più sopra precisato). Sul lato Ovest, a sinistra dell'androne, vi è una scala scoperta che conduce al ballatoio del primo piano, al di sotto della quale si trovano due vani aventi altezza ridotta, con ingresso dal cortile, anch'essi da considerarsi comuni; sul lato Sud della corte si trova un w.c. con accesso dal cortile ed una tettoia che si estende lungo l'intero muro perimetrale, chiusa in corrispondenza della scala anzidetta da un portone in ferro a due battenti che delimita un'area destinata a deposito, chiusa su tre lati; sul lato Est della corte si trova un porticato, sottostante il terrazzo del primo piano, da cui si accede ad alcuni vani posti al piano terra (sub. 7 - soggiorno, sub. 6 - cucina, e sub. 1 - camera da letto); sul lato Nord vi sono le porte di ingresso degli altri vani posti al piano terra (sub. 2 - studio, sub. 4 - camera da letto, e sub. 5 - deposito e bagno). I descritti vani oggetto di pignoramento sono solo parzialmente collegati tra loro mediante porte interne, per cui il bagno, lo studio e una camera da letto posti al piano terra hanno accesso solo dal cortile e non sono comunicanti con il soggiorno e la cucina posti sul medesimo livello. In adiacenza del porticato posto sul lato Est si trova un ulteriore vano che ospita una cassa scala ad uso esclusivo che conduce al terrazzo posto al primo piano, entrambi facenti parte del sub. 1, che presenta anche una porta di ingresso prospiciente Via Giangrande.



Camera da letto posta al piano terra sub. 4



Studio posto al piano terra sub. 2

Il primo piano è accessibile sia dalla menzionata rampa di scale del sub. 1 che mediante la rampa di scale scoperta posta sul lato Ovest della corte comune. Pertanto, come visibile anche dalle

planimetrie catastali, il terrazzo posto sul lato Est è parte del sub. 1 oggetto di pignoramento, mentre il ballatoio prospiciente le camere da letto e comunicante pure con il terrazzo risulta comune a tutti gli immobili che compongono il fabbricato. Al primo piano vi sono una cucina abitabile, un salotto suddiviso in due parti mediante un tramezzo, due camere da letto, nonché un ulteriore vano adibito a soggiorno con cucina a vista. I vani sono comunicanti tra loro mediante porte interne, ma si precisa che uno di essi non appare pignorato (sub. 3), per cui l'ultimo vano posto sul lato Ovest (oggi adibito a soggiorno) resterà separato dalla restante porzione di immobile a seguito della vendita. Tale circostanza richiederà la chiusura delle porte interne che attualmente collegano il sub. 3 con i vani adiacenti e determinerà l'accesso al vano soggiorno sub. 8 esclusivamente dal ballatoio.



Terrazzo del primo piano sub. 1



Ballatoio comune primo piano



Cucina primo piano sub. 1



Salotto primo piano sub. 1

L'esposizione è da ritenersi nel complesso sufficiente, in quanto pur essendovi affacci sui lati Sud ed Ovest, i vani del piano terra risultano poco luminosi a causa delle dimensioni ridotte del cortile

cui sono prospicienti i vani. Inoltre, il vano soggiorno, la cucina e una camera da letto poste al piano terra sono prospicienti il porticato chiuso su tre lati, mentre il vano salotto posto al primo piano è completamente privo di finestre.

FINITURE

Le finiture interne degli immobili pignorati sono di livello medio, poste in opera presumibilmente negli anni 1960-70, e sostituite in parte in seguito a lavori di manutenzione eseguiti in epoca imprecisata. Nell'elenco seguente vi è la descrizione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo:

- gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro da mm. 3, protetti in parte con persiane a battente in legno;
- gli infissi interni sono in legno di vecchia fattura, prevalentemente a doppio battente con finitura laccata ed in parte con inserto in vetro smerigliato;
- la porta di ingresso del vano scala prospiciente Via Giangrande è in ferro di vecchia fattura a battente singolo, dotata di serratura di sicurezza e protezione esterna costituita da una controporta in ferro;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in gres e ceramica di vari colori e tipologie, alcune risalenti alla metà del secolo scorso con motivi geometrici o floreali o in graniglia di marmo;
- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con diverse tipi di finiture;
- la cucina posta al piano terra ha pareti rivestite da piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,50, mentre quella posta al primo piano presenta la sola parete retrostante la zona cottura con rivestimento in piastrelle di ceramica;
- i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite a tutta altezza con piastrelle di ceramica monocottura di vari colori e finiture; entrambi sono dotati di lavabo, vaso, bidet, vasca in vetroresina e attacchi per la macchina lavatrice;
- il terrazzo posto al primo piano ha pavimento in piastrelle di ceramica per esterni e è protetto da ringhiera in acciaio; la copertura è realizzata in parte ad una falda inclinata con rivestimento superiore in guaina bituminosa, in parte da una struttura in acciaio sostenuta da quattro tubolari in acciaio zincati e verniciati con copertura in lamiera ed elementi di plexiglass;
- il locale deposito con accesso dal cortile ha pavimento in parte rivestito con piastrelle di vecchia fattura e pareti solo intonacate;
- i vani posti al piano secondo sono prive di finiture ed impianti;

- la copertura dei vani sottotetto è ad una falda inclinata con struttura portante primaria e secondaria costituita da travi e travetti in legno a sostegno di pannelli ondulati che a prima vista appaiono in fibrocemento (eternit).



Camera da letto primo piano sub. 9



Soggiorno primo piano sub. 8

IMPIANTI

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico, e termico alimentati da diversi contatori. Tali impianti risultavano funzionanti ed efficienti al momento dell'accesso, ma a parere dello scrivente necessitano di una revisione.

L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermico e differenziale anche se va verificata la rispondenza alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica posta al di sotto del cortile.

L'impianto termico è costituito da elementi radianti in alluminio alimentati da due caldaie a gas. In alcuni vani sono presenti condizionatori di tipo split per il riscaldamento / raffrescamento.

Le unità immobiliari non sono dotate di A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 1.000,00.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte presentano un grado di usura compatibile con l'epoca di messa in opera, eseguita in parte presumibilmente a seguito di lavori di manutenzione.

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che tutte le finiture, interne ed esterne, si presentano in stato di conservazione da sufficiente a discreto, sebbene buona parte di esse necessiti di sostituzione.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi appena discreta.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale della porzione immobiliare in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- Balconi e terrazzi fino a mq. 25 : 0,25 (eccedenza 0,10)
- Locali accessori non collegati ai vani principali : 0,20
- Sottotetto : 0,10

Le planimetrie della porzione immobiliare sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1, 2 e 3, con esplicita indicazione dei subalterni catastali.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile piano terra e primo	100%	mq	303,64
Superficie pareti divisorie e portanti interne	100%	mq	23,59
Superficie pareti perimetrali fino a 50 cm di spessore	100%	mq	35,77
Superficie pareti perimetrali comuni fino a 25 cm di spessore	50%	mq	26,09
Superficie balconi e terrazzi	25%-10%	mq	8,99
Superficie locali accessori non collegati ai vani principali	20%	mq	3,59
Superficie sottotetto non abitabile	10%	mq	14,21
TOTALE		mq	415,88

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, così come quelli ubicati nella medesima zona, è stato edificato presumibilmente nella struttura originaria tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, con struttura portante costituita da muratura di tufo e solai in ferro gettati in opera.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla strada, per mezzo di un portone in legno a doppio battente posto sul lato sud che immette nell'androne e nel cortile scoperto, su cui insistono una serie di manufatti già precedentemente descritti: un w.c., una tettoia, un vano sottoscala, un porticato chiuso su tre lati. Sulla base di quanto indicato dalle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico, il fabbricato è suddiviso in nove subalterni contraddistinti con i numeri da 1 a 9, mentre l'androne, il cortile, il porticato e i vani insistenti su di essi non sono riportati, bensì indicati nelle planimetrie catastali come confini.

Pertanto, tenuto conto che il pignoramento interessa solo otto dei nove subalterni, i predetti androne, cortile e porticato sono da intendersi comuni a tutte le unità immobiliari e non di uso esclusivo dei cespiti pignorati.

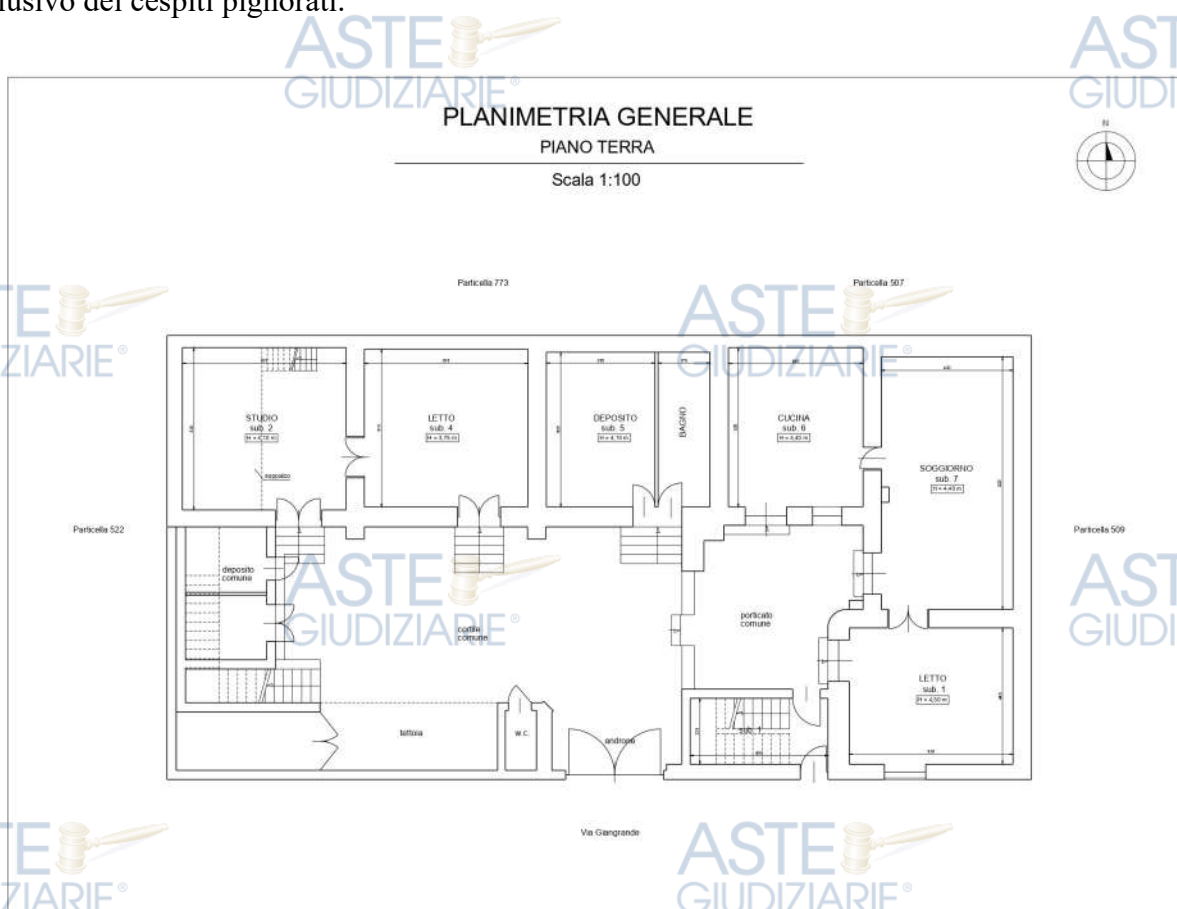


Figura 1 – Planimetria piano terra

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è da considerarsi nel complesso sufficiente, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato. Si precisa, infatti, che le pareti esterne sono variamente intonacate e tinteggiate, ma l'intonaco risulta ammalorato in molti punti sia sulle facciate fronte strada che su quelle prospicienti il cortile, mentre le finiture in generale sono vetuste ed in parte da sostituire.

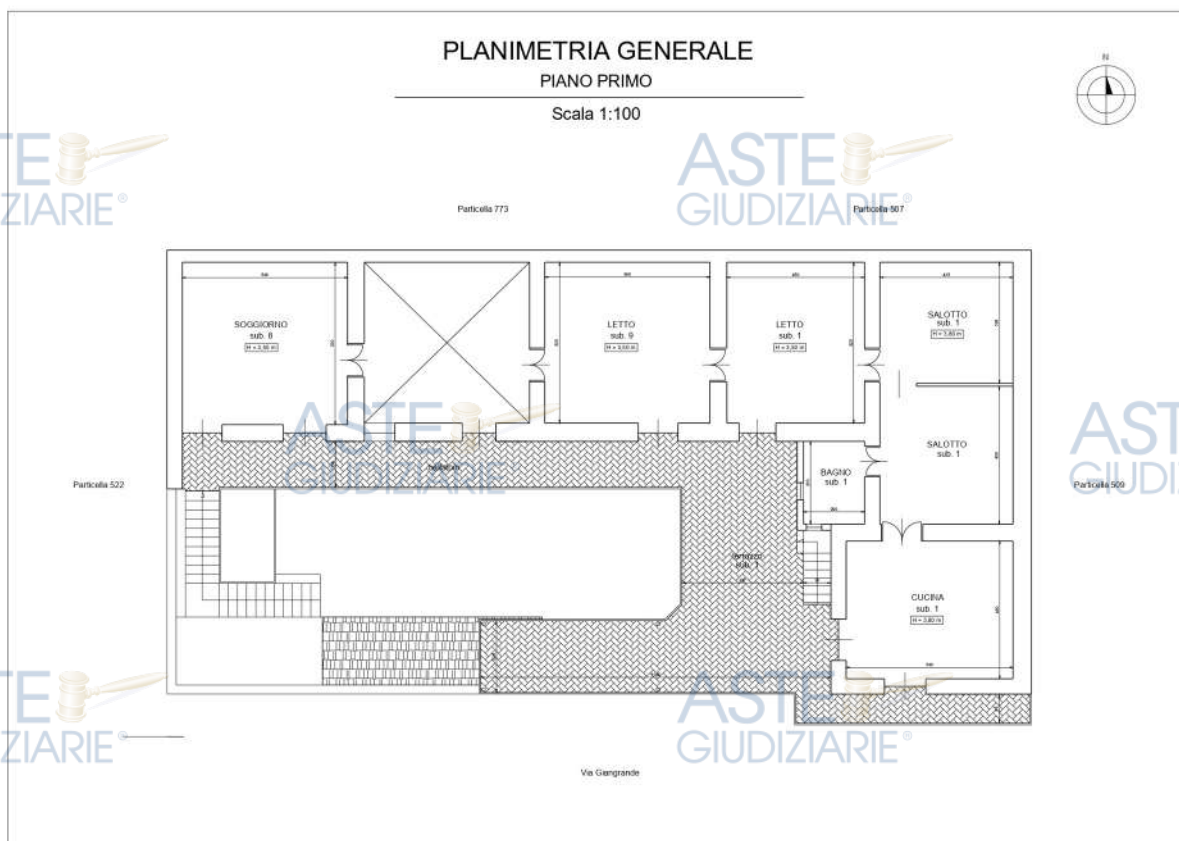


Figura 2 – Planimetria piano primo

Il fabbricato è ubicato in adiacenza al centro storico del Comune di Frattamaggiore, nel perimetro delimitato da Via Roma, Corso Durante e Via Don Minzoni, a circa 400 m di distanza dalla sede del Comune: l'area è a destinazione prevalentemente residenziale ed a breve distanza vi sono i servizi essenziali, quali attività commerciali, scuola elementare, farmacia, ufficio postale, ecc.

Il Comune di Frattamaggiore conta circa 28.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la ex S.S. 162 NC o "Asse Mediano", e la S.S. 87 NC "Sannitica".

La città di Napoli dista circa 10 km in direzione Sud.

ASTE GIUDIZIARIE PLANIMETRIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**catastale anche storico
rispondente (procedendo**

- bilità, nonché la
gli allegati alla

variazioni intervenute n
entificato al C.T. sul qu

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono distinti in **N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore** come di seguito elencato:

9. foglio 5, particella 528 sub. 1, Via Giulio Giangrande n. 16-18, Piano T-1, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 302,13;

10. foglio 5, particella 528 sub. 2, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano T, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

11. foglio 5, particella 528 sub. 4, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano T, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

12. foglio 5, particella 528 sub. 5, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano T, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

13. foglio 5, particella 528 sub. 6, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano T, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

14. foglio 5, particella 528 sub. 7, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano T, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

15. foglio 5, particella 528 sub. 8, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano 1, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50;

16. foglio 5, particella 528 sub. 9, Via Giulio Giangrande n. 16, Piano 1, cat. A/5, classe 4, vani 1, R.C. Euro 31,50.

Le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili sono riportate nell'allegato N. 5.

Di seguito viene eseguita la ricostruzione della storia catastale di tali immobili, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

Particella 528 sub. 1

L'immobile ha dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 06/11/1980 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 2

L'immobile ha dati derivanti da:

- voltura del 06/11/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 28799/1980);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 06/11/1980 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 4

L'immobile ha dati derivanti da:

- voltura del 06/11/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 28799/1980);

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 06/11/1980 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 5

L'immobile ha dati derivanti da:

- voltura del 06/11/1980 in atti dal 07/08/1987 (n. 28799/1980);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 06/11/1980 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 6

L'immobile ha dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 19/06/1993 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 7

L'immobile ha dati derivanti da:

- voltura del 06/12/1982 in atti dal 07/08/1987 (n. 7995/1983);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis ***, proprietà e usufrutto da verificare, dal 06/12/1982 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 8

L'immobile ha dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis ***, proprietà e usufrutto da verificare, dal 06/12/1982 al 15/01/1997.

Particella 528 sub. 9

L'immobile ha dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 24/07/2007 al 24/05/2024 (data delle visure catastali eseguite dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1, dal 06/11/2006 al 24/07/2007;

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 15/01/1997 al 06/11/2006;

in ditta *** Omissis ***, proprietà, dal 19/06/1993 al 15/01/1997.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è attualmente censito in N.C.E.U. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528, ente urbano di are 03.90

Attualmente senza indicazione di intestazione, trattandosi di ente urbano.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate derivano dall'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987;
- Non si riscontrano variazioni significative avvenute in data successiva al pignoramento (ad eccezione di variazioni toponomastiche e/o inserimento dei dati di superficie, irrilevanti ai fini della presente procedura);
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 04/02/2023 e la trascrizione effettuata con nota del 01/03/2023 ai NN. 10911/7950 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza;
- Non vi è difformità tra gli intestatari catastali e quelli attuali.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità significative, rappresentate graficamente nelle figure n. 4, 5 e 6 in scala ridotta, nonché nell'allegato N. 4:

- Sub. 1: Realizzazione di rampa di scale all'interno di un vano posto al piano terra, costruzione di un bagno al primo piano su parte della superficie del terrazzo a livello, estensione della superficie del balcone con collegamento all'adiacente terrazzo, copertura di parte del terrazzo con pensilina in acciaio;
- Sub. 2: presenza di soppalco per una superficie di circa mq. 13;
- Sub. 5: Realizzazione di un tramezzo per la suddivisione fisica del vano originario in due vani indipendenti, di cui uno adibito a bagno;
- Subb. 8 e 9: La planimetria catastale non riporta rappresentazione dei soprastanti vani sottotetto.

Non sono state menzionate né rappresentate graficamente le difformità relative alla presenza e alla diversa disposizione di vani porta e finestra, non significativi ai fini catastali.



Le difformità c

ere sanate con pres
GIUDIZIARIE
0.00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

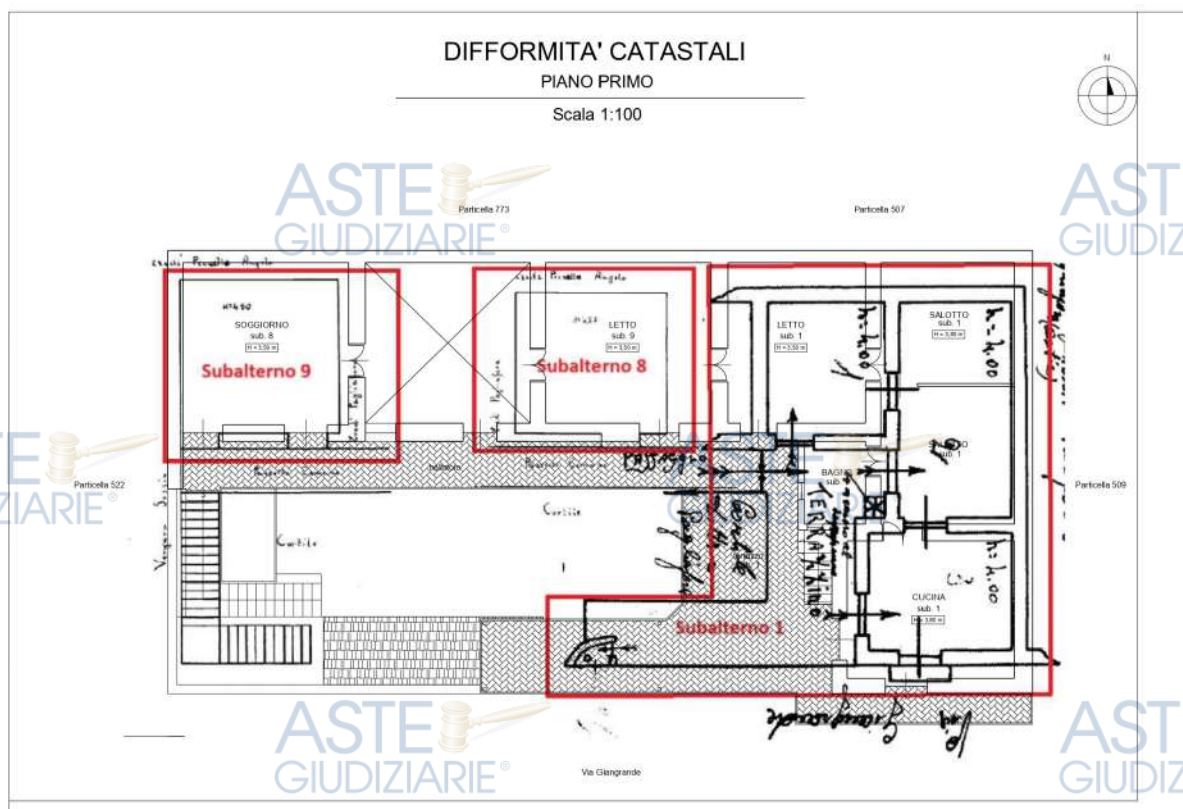


Figura 5 – Rappresentazione difformità catastali del piano primo

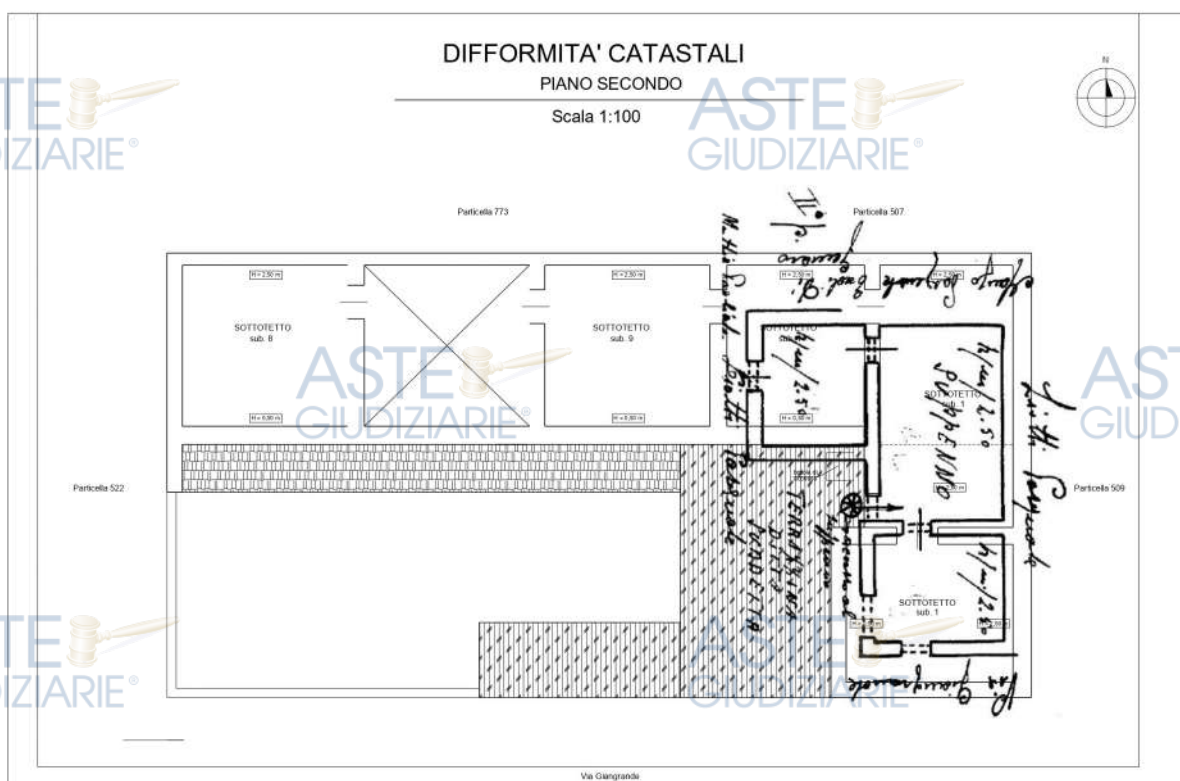


Figura 6 – Rappresentazione difformità catastali del piano secondo sottotetto

Nell'*allegato N. 4* si riporta la rappresentazione grafica delle difformità catastali riscontrate, nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali attuale e storica dei beni pignorati, le planimetrie catastali, la visura storica dell'area di sedime su cui insiste e l'estratto di mappa catastale.

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

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

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

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

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione del tipo a corte edificata su tre livelli, ubicata in Frattamaggiore (NA), alla Via Giulio Giangrande n. 16/18; è composta da otto subalterni catastali suddivisi di fatto in due unità immobiliari di cui posta al piano terre costituita da sei vani e una posta al primo piano costituita da cinque vani, oltre a terrazzo a livello e sottotetto non abitabile. La descritta porzione di fabbricato è suddivisa in otto subalterni catastali come di seguito elencato:

- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 1** è composta al piano terra da camera da letto e vano scale, al primo piano da cucina, salotto doppio, bagno e camera da letto con annesso terrazzo coperto, al secondo piano da tre vani sottotetto; confina con subalterno 7 e particella 507 a Nord, con porticato, androne comuni, cortile comune e sub. 9 a Ovest, con Via Giangrande a Sud, con particella 509 ad Est, salvo se altri.

- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 2** è posta al piano terra ed adibita a studio; confina con particella 773 a Nord, con particella 522 a Ovest, con cortile comune a Sud, con sub. 4 ad Est, salvo se altri.
- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 4** è posta al piano terra ed è adibita a camera da letto; confina con particella 773 a Nord, con sub. 2 a Ovest, con cortile comune a Sud, con sub. 5 ad Est, salvo se altri.
- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 5** è posta al piano terra ed è suddivisa in bagno e locale deposito; confina con particella 773 a Nord, con sub. 4 a Ovest, con cortile comune a Sud, con sub. 6 ad Est, salvo se altri.
- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 6** è posta al piano terra ed è adibita a cucina; confina con particella 507 a Nord, con sub. 5 a Ovest, con porticato comune a Sud, con sub. 7 ad Est, salvo se altri.
- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 7** è posta al piano terra ed è adibita a soggiorno; confina con particella 507 a Nord, con sub. 6 e porticato comune a Ovest, con sub. 1 a Sud, con particella 509 ad Est, salvo se altri.
- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 8** è posta al primo piano ed è adibita a soggiorno; confina con particella 773 a Nord, con particella 522 a Ovest, con ballatoio comune prospiciente il cortile a Sud, salvo se altri.
- L'unità immobiliare distinta in **C.F. del Comune di Frattamaggiore al foglio 5, particella 528 sub. 9** è posta al primo piano ed è adibita a camera da letto; confina con particella 773 a Nord, con ballatoio comune prospiciente il cortile a Sud, con sub. 1 ad Est, salvo se altri.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento ma non alla consistenza catastale, in ordine ad incrementi di superficie residenziale e non residenziale, alla realizzazione di una scala interna e alla edificazione di un bagno su parte della superficie del terrazzo; il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e non sono stati reperiti titoli edilizi a nome dei proprietari succedutisi nel tempo.

PREZZO BASE Euro 217.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:**1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

A *** *Omissis* *** gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Scrittura privata di compravendita** del 24/07/2007 autenticata nelle firme dal notaio Stefano Santangelo di Caivano (NA), Rep. N. 4937, trascrizione ai NN. 56632/28164 in data 01/08/2007, mediante il quale *** *Omissis* ***, nata a *** *Omissis* *** il *** *Omissis* ***, vendeva a *** *Omissis* ***, nata a *** *Omissis* *** il *** *Omissis* ***, i diritti di piena ed intera proprietà degli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) alla Via Giangrande n. 16 censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 528 subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Alla dante causa *** *Omissis* *** gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 06/11/2006 per notaio Loredana Grimaldi di Napoli, Rep. N. 36891, trascrizione ai NN. 84022/40994 in data 15/11/2006, mediante il quale la società *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis *** vendeva a *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, i diritti di piena ed intera proprietà degli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) alla Via Giangrande n. 16 censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 528 subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Alla dante causa *** Omissis *** gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Scrittura privata di compravendita** del 15/01/1997 autenticata nelle firme dal notaio Raffaele Caravaglios di San Giorgio a Cremano (NA), Rep. N. 19149, trascrizione ai NN. 5464/4657 in data 08/02/1997, mediante il quale *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, vendeva alla società *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, i diritti di piena ed intera proprietà degli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) alla Via Giangrande n. 16 censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 528 subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

NOTE:

- A margine del sopra elencato atto di compravendita del 24/07/2007 con il quale la proprietà degli immobili pignorati veniva trasferita a *** Omissis *** vi è annotazione del 01/02/2016 ai NN. 4059/426 derivante da sentenza di inefficacia emessa il 18/12/2015 dal Tribunale di Napoli, rep. n. 15443/2015.
- A margine del sopra indicato atto di compravendita del 06/11/2006 con il quale la proprietà degli immobili pignorati veniva trasferita a *** Omissis *** vi è annotazione del 01/02/2016 ai NN. 4058/425 derivante da sentenza di inefficacia emessa il 18/12/2015 dal Tribunale di Napoli, rep. n. 15443/2015.

In allegato si riportano le visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 effettuate sui nominativi dell'attuale proprietaria e dei suoi danti causa (cfr. **allegato N. 6**), la copia dell'atto di provenienza del 24/07/2007, nonché copia dell'atto anteventennale del 15/01/1997, acquisito dallo scrivente in quanto ritenuto necessario ai fini della identificazione degli immobili, come precisato in risposta al quesito n. 2 (cfr. **allegato N. 7**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

A parere dello scrivente, il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento è stato edificato almeno nella struttura originaria presumibilmente tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, come verificabile dalla tecnologia costruttiva impiegata, dalla tipologia edilizia cui appartiene e dal contesto in cui si trova. Inoltre, le planimetrie catastali di tutti i subalterni pignorati risalgono all'anno 1940.

Il fabbricato è stato certamente oggetto di modifiche in tempi successivi mediante interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, avvenuti tuttavia in epoca imprecisata, né è possibile per lo scrivente accertare tale eventualità in assenza di idonea documentazione. Nei titoli di acquisto più recenti i venditori dichiarano genericamente che il fabbricato è stato ultimato in data antecedente il 01/09/1967 e che non sono stati eseguiti interventi edilizi che richiedevano il rilascio di titolo abilitativo.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore - Settore Urbanistica, non ha rinvenuto titoli abilitativi edilizi né per l'edificazione del fabbricato, né per eventuali interventi eseguiti successivamente. Sulla base delle ricerche effettuate sui nominativi dei proprietari succedutisi nel corso degli ultimi trent'anni, l'Ufficio ha rilasciato certificazione prot. n. 24607 del 26/09/2024, con la quale si attesta l'esito negativo delle ricerche eseguite con riferimento a licenze edilizie, concessioni, condoni *ex Lege* 47/85, *ex Lege* 724/94 ed *ex Lege* 326/04 (cfr. *Allegato N. 8*).

Parametri urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento ricade in zona "A – Vecchio centro", ai sensi del vigente P.R.G. comunale, come verificato sulla base della cartografia allegata allo strumento urbanistico.

Ai sensi dell'art. 5 del P.R.G. sono ammessi sui fabbricati esistenti interventi diretti a mezzo concessione edilizia (ora Permesso di Costruire) ovvero interventi a mezzo di piani esecutivi, piani di recupero, ecc.

Gli interventi devono conservare le superfici utili e le consistenze volumetriche preesistenti e possono essere eseguite manutenzioni ordinarie e straordinarie, nonché ristrutturazioni edilizie e interventi di sostituzione edilizia. Gli interventi di risanamento conservativo devono rispettare le distanze tra edifici e le altezze massime preesistenti.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo abilitativo

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, e le planimetrie catastali che di fatto forniscono l'unica rappresentazione grafica degli immobili disponibile, in assenza di titoli abilitativi edilizi.

Al riguardo lo scrivente precisa che le planimetrie catastali costituiscono comunque una attendibile rappresentazione dello stato dei luoghi eseguita alla data del 06/04/1940 per i subb. 5, 6, 7, 8, e 9, e del 02/05/1940 per i subb. 1, 2, 4, ovvero in occasione del primo accatastamento degli immobili in argomento. Pertanto, le difformità sono da ritenersi in linea di principio realizzate in epoca successiva.

Il predetto confronto evidenzia le seguenti difformità:

- Sub. 1:
 - ◆ Presenza di rampa di scale all'interno di un vano posto al piano terra,
 - ◆ Costruzione di un vano adibito a bagno al primo piano su parte della superficie del terrazzo a livello,
 - ◆ Estensione della superficie del balcone prospiciente Via Giangrande, con presenza di collegamento all'adiacente terrazzo,
 - ◆ Copertura di parte del terrazzo con pensilina in acciaio,
 - ◆ Presenza di tramezzo divisorio nel vano soggiorno.
- Sub. 2: Costruzione di un soppalco realizzato con travi in acciaio collegate alla muratura, per una superficie lorda di circa mq. 13.
- Sub. 5: Presenza di un tramezzo per la suddivisione fisica del vano originario in due vani indipendenti, di cui uno adibito a bagno e l'altro a deposito.
- Subb. 8 e 9: La planimetria catastale non riporta rappresentazione dei soprastanti vani sottotetto.

Si precisa che i vani sono censiti in catasto come abitazioni di tipo civile (A/2) e abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5), per cui non si riscontra alcuna difformità in ordine alla destinazione d'uso degli stessi.

Il tutto è rappresentato graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nelle figure n. 4, 5 e 6.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Le difformità tra l'attuale stato dei luoghi ed le planimetrie catastali, come descritte in precedenza, costituiscono di fatto degli abusi edilizi.

Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi. Detti abusi possono essere ricondotti principalmente alle seguenti tipologie:

- Diversa disposizione di spazi interni;
- Costruzione di scala interna;
- Incremento di superficie coperta;
- Incremento di superficie residenziale e non residenziale;
- Variazione dei prospetti.

Sulla base delle considerazioni che precedono, lo scrivente osserva in via preliminare quanto segue:

- Le unità immobiliari presentano una consistenza volumetrica simile a quella catastale, a meno della presenza del bagno del primo piano, edificato su parte della superficie dell'attiguo terrazzo;
- Interventi di manutenzione avvenuti in epoca imprecisata hanno determinato una parziale fusione dei subalterni catastali con conseguente formazione di due unità immobiliari di fatto indipendenti, una al piano terra ed una al primo piano (sebbene nella maggior parte dei casi sia rilevabile dalle planimetrie catastali la presenza già in origine di porte di collegamento tra subalterni contigui);
- I medesimi interventi, forse realizzati in tempi diversi, hanno modificato almeno parzialmente la destinazione dei vani nel tentativo di adeguare l'immobile alle moderne esigenze abitative e consentire la suddivisione in due unità immobiliari distinte;
- La scala coperta realizzata nel vano alla destra dell'androne ha modificato parzialmente la struttura dell'edificio, in quanto è stato necessario realizzare un foro nel solaio del primo piano;

- Allo stesso modo, il soppalco presente nel primo vano alla sinistra del cortile adibito a studio è stato realizzato vincolando la struttura con la muratura portante, determinando una modifica strutturale.

Lo scrivente non è in grado di verificare l'epoca in cui sono stati eseguiti gli interventi descritti, sebbene l'osservazione della tipologia delle finiture e del loro grado di usura fa presumere che essi risalgano a tempi relativamente recenti e comunque successivi al 01/09/1967, per cui essi sono da considerarsi abusi edilizi in quanto messi in opera in assenza di idonei titoli, a meno delle eccezioni più sotto riportate.

Pertanto, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni in ordine alle possibilità di sanare e/o condonare gli abusi commessi.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) e successive modifiche ed integrazioni ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione e dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Costruzione scala interna

La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano è stata edificata con struttura portante in cemento armato ancorata alla preesistente muratura, previa realizzazione di un foro di forma rettangolare nel solaio del primo piano.

Ne consegue che la realizzazione della scala ha determinato una modifica strutturale dell'edificio con demolizione parziale e/o sostituzione del solaio intermedio del primo piano, per cui l'intervento richiede attualmente la presentazione di una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.

Pertanto, la sanatoria dell'opera può ottenersi ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, previa verifica dell'esistenza del requisito della doppia conformità, ovvero della conformità dell'opera allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e alla data di presentazione della domanda.

La sanatoria richiede il pagamento di una somma variabile da Euro 516,00 a Euro 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame l'opera appare conforme almeno allo strumento urbanistico vigente mentre qualche incertezza sussiste in merito all'epoca di realizzazione, non nota allo scrivente. Ad ogni modo si ritiene che l'intervento eseguito non fosse espressamente vietato, per cui il requisito della doppia conformità apparirebbe soddisfatto, salvo parere contrario dell'Ufficio Tecnico comunale.

Non potendo stabilire a priori l'incremento di valore dell'immobile, lo scrivente ritiene che il costo della sanatoria possa quantificarsi in Euro 6.000,00 comprensivo della sanzione e delle spese tecniche. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Incremento superficie coperta

Il terrazzo posto al primo piano dell'unità immobiliare sub. 1 è stato parzialmente coperto con una tettoia di tipo fisso, avente struttura portante costituita da tubolari metallici verniciati e saldati e copertura a falda inclinata.

Tale intervento ha comportato un incremento di superficie coperta e di volumetria e come tale doveva essere autorizzato con idoneo titolo abilitativo edilizio, trattandosi di intervento di ristrutturazione di tipo "pesante". Allo stato attuale, è difficile ritenere che sia rispettato il criterio della doppia conformità, ovvero della rispondenza ai parametri urbanistici vigenti sia all'epoca dell'abuso che all'attualità, come previsto dal D.P.R. 380/01 all'art. 336 e 36-bis (quest'ultimo introdotto dal D.L. 69/2024).

Ad ogni modo, stante l'incertezza relativa all'epoca di realizzazione per la verifica della conformità e visto il modesto valore economico dell'opera ed il carattere di non essenzialità della stessa, lo scrivente ipotizza in questa sede un intervento di rimozione della tettoia, con costo quantificabile in Euro 4.000,00, comprensivo degli oneri di smaltimento, che verrà detratto dal valore di stima.

Ampliamenti plano-volumetrici

Gli accertamenti eseguiti dallo scrivente hanno individuato un ampliamento plano-volumetrico eseguiti al primo piano dell'unità immobiliare sub. 1, determinata dalla realizzazione di un bagno su parte della superficie del terrazzo a livello. Inoltre, la realizzazione di un soppalco nel vano sub. 2 del piano terra determina parimenti un ampliamento planimetrico.

Tali interventi determinano senza dubbio un incremento di carico urbanistico, per cui è necessario verificare la sussistenza delle condizioni per il rilascio di un titolo abilitativo in sanatoria.

Orbene, innanzitutto va osservato che l'unica possibilità di sanatoria è quella prevista dagli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/01, previa verifica della conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e all'attualità.

Dunque lo scrivente osserva che la verifica della sussistenza dei requisiti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria può essere effettuata solo accertando la data in cui l'opera è stata realizzata, allo stato non nota in assenza di qualsiasi documentazione, anche fotografica. In mancanza di ciò, non è possibile affermare con certezza se vi sia l'effettiva possibilità di sanare l'abuso, almeno con riferimento al locale igienico che potrebbe rientrare nella tipologia di interventi di adeguamento igienico sanitario.

Tutte le considerazioni di cui sopra rendono impossibile la verifica in sede esecutiva delle condizioni richieste dal D.P.R. 380/01 e fanno ritenere in questa sede la necessità di ripristino dello stato dei luoghi, con costi quantificabili in via forfettaria in Euro 15.000,00.

Ovviamente, la rimozione degli abusi richiederà la realizzazione di un bagno nell'unità immobiliare del primo piano, i cui costi non vengono considerati.

Incremento superficie non residenziale

Gli incrementi di superficie non residenziale riscontrati sono i seguenti:

- modifica del balcone posto sul prospetto prospiciente Via Giangrande, che risulta di maggiore lunghezza rispetto alle planimetrie catastali e collegato al terrazzo a livello;

- presenza di vani sottotetto sulla verticale delle unità immobiliari subb. 8 e 9 poste al primo piano.

Per quanto concerne il balcone, lo scrivente osserva che l'intervento non appare realizzato in tempi recenti. Pertanto, è lecito ritenere che esso risalga all'epoca della edificazione del fabbricato, in quanto la tecnologia costruttiva dello stesso non consente di poter agevolmente realizzare o modificare gli aggetti in tempi successivi. Qualora tale circostanza venga dimostrata, la difformità rilevata rispetto alla planimetria catastale non costituirebbe un abuso, trattandosi di un semplice errore di rappresentazione.

Diversamente, l'intervento non sarebbe consentito dallo strumento urbanistico che prevede per la zona di ubicazione del fabbricato manutenzioni, ristrutturazioni e risanamento conservativo sempre nel rispetto delle consistenze preesistenti.

Analogamente, i vani sottotetto non rappresentati nelle planimetrie catastali sono apparsi coevi a quelli adiacenti, che al contrario sono rappresentati nelle planimetrie del sub. 1. Tenuto conto che i subalterni 1, 8 e 9 sono stati accatastati da committenti diversi e con l'ausilio di tecnici diversi, si può ritenere che vi sia un errore di rappresentazione nelle planimetrie dei subb. 8 e 9, nel senso che i sottotetti non siano stati riportati in quanto non accessibili direttamente seppure presenti già all'epoca dell'accatastamento. In tal caso non vi è necessità di sanatoria.

Modifica dei prospetti

La modifica dei prospetti del fabbricato deriva dalla diversa lunghezza del balcone di cui si è già detto con riferimento agli incrementi di superficie non residenziale.

Tuttavia, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza circa l'esistenza delle difformità già in fase di costruzione del fabbricato, non si quantificano gli oneri per la sanatoria, ritenuta non necessaria.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della certificazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Frattamaggiore in ordine all'esito negativo delle ricerche effettuate per il reperimento di titoli edilizi nonché lo stralcio del vigente strumento urbanistico comunale riferito alla zona di ubicazione degli immobili pignorati.

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.).

Alla data del sopralluogo effettuato gli immobili risultavano in parte nella disponibilità dell'esecutata ed in parte occupati da familiari, come riportato nel verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario e già in atti della procedura.

In particolare, secondo quanto dichiarato durante l'accesso, lo stato di occupazione è il seguente:

- porzione di immobile posta al piano terra alla destra dell'androne occupata dalla sig.ra *** Omissis ***, madre dell'esecutata, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***;
- porzione di immobile posta al primo piano occupata dal sig. *** Omissis ***, cognato dell'esecutata, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, unitamente al proprio nucleo familiare;
- i restanti vani del piano terra nonché i due vani del primo piano posti a sinistra del fabbricato con accesso dalla scala esterna sono nella disponibilità dell'esecutata.

Non risultano contratti di locazione o di comodato registrati, per cui le occupazioni sono da ritenersi *sine titulo*.

In ottemperanza a quanto richiesto nel mandato ricevuto, lo scrivente provvede di seguito alla quantificazione dell'indennità di occupazione da corrispondere agli organi della procedura.

Si premette che i beni oggetto di pignoramento si trovano in zona centrale del Comune di Frattamaggiore, per cui in prossimità di essi sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati del Borsino Immobiliare (rif. borsinoimmobiliare.it), relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona centrale del Comune di Frattamaggiore validi per l'anno 2024, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Abitazioni in stabili di seconda fascia : €/mq. 2,43 - €/mq. 4,08.

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari indicate in risposta al quesito n. 12, conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad immobili per civile abitazione ubicati in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 2,50 - €/mq. 4,20.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, come meglio precisato in risposta al quesito n. 12, si prende come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq. 2,50 mensili, pari al valore minimo dei dati rilevati dall'indagine di mercato eseguita e prossimo a quello minimo indicato dalla banca dati del Borsino Immobiliare.

A questo punto si osserva che le dichiarazioni effettuate in sede di accesso consentono di individuare con relativa certezza le porzioni di immobili occupate *sine titulo*, come descritto nel seguito.

Porzione immobiliare occupata da *** Omissis ***

La porzione immobiliare descritta come "*posta al piano terra alla destra dell'androne*" viene considerata come composta dai subb. 1, 6 e 7, con l'eccezione della scala per l'accesso al primo piano e con l'aggiunta del bagno sub. 5, in quanto pur essendo esso accessibile in via esclusiva dal cortile, è da ritenersi pertinenziale ai predetti vani. Diversamente, l'abitazione risulterebbe priva di servizio igienico.

La superficie commerciale corrispondente a tali immobili risulta pari a mq. 107,24, per cui il canone di locazione approssimato per difetto è pari a:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 2,50 x mq. 107,24 = € 268,10 ≈ € 265,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 265,00 x 12 = € 3.180,00.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 20% al valore del canone di locazione già determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: € 265,00 – (€ 265,00 x 0,20) = € 212,00 ≈ € 210,00.

L'importo sopra determinato è da intendersi mensile, per un valore annuo complessivo pari a:

Importo Indennità di occupazione annua: € 210,00 x 12 = € 2.520,00.

Porzione immobiliare occupata da *** Omissis ***

La porzione immobiliare descritta come "*posta al primo piano*" viene considerata come composta dai subb. 1 e 9, compresi la scala avente origine al piano terra ed i sottotetti. I restanti vani sono stati dichiarati nella disponibilità dell'esecutata.

La superficie commerciale corrispondente a tali immobili risulta pari a mq. 158,48, per cui il canone di locazione approssimato per difetto è pari a:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 2,50 x mq. 158,48 = € 396,20 ≈ € 395,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 395,00 x 12 = € 4.740,00.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 20% al valore del canone di locazione già determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile: € 395,00 – (€ 395,00 x 0,20) = € 316,00 ≈ € 315,00.

L'importo sopra determinato è da intendersi mensile, per un valore annuo complessivo pari a:

Importo Indennità di occupazione annua: € 315,00 x 12 = € 3.780,00.

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).

Le indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 2, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Frattamaggiore hanno condotto ai seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) **I beni pignorati sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali, come più sotto elencato;**
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.**1) Iscrizioni:**

- **Iscrizione** ai NN. 8871/1113 del 03/03/2016 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna** del 21/09/2009, rep. N. 10389, emessa dal Tribunale di Napoli, relativa agli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 528 subb. 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 6520/3998 del 11/02/2005 di **domanda giudiziale** del 01/03/2001, rep. N. 2074/2001, nascente da dichiarazione di nullità di atti emessa dal Tribunale di Napoli, relativa agli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 528 subb. 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9**, a favore di *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***,
- **Trascrizione** ai NN. 42874/30797 del 15/07/2009 di **domanda giudiziale** del 15/05/2009, rep. N. 6914, nascente da dichiarazione di nullità di atti emessa dal Tribunale di Napoli, relativa agli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 528 subb. 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis ***, C.F. 0*** Omissis ***, contro *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***,
- **Trascrizione** ai NN. 10911/7950 del 01/03/2023 **dell'atto di pignoramento** notificato il 04/02/2023 relativamente agli immobili ubicati in Frattamaggiore (NA) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 5, part.lla 528 subb. 1 – 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di nuda proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: come già descritto in risposta al quesito n. 6, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali che costituiscono l'unica rappresentazione grafica degli immobili pignorati, in assenza di titoli edilizi rilasciati per la loro edificazione e/o ristrutturazione.
- 4) Difformità Catastali: come già descritto in risposta al quesito n. 3, vi sono difformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie degli immobili depositate in catasto.

Nell'*allegato N. 6* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative agli immobili pignorati con riferimento ai nominativi della debitrice e dei suoi danti causa.

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

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

Dalle ricerche effettuate risulta che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento insiste su suolo di proprietà privata.

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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Frattamaggiore non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore

di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento.

A riprova di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise in cui si legge che nel Comune di Frattamaggiore non vi erano terre e diritti di uso civico da liquidare (cfr. *allegato N. 9*).

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 fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte non è costituito in condominio. Pertanto, non vi sono oneri condominiali da sostenere.

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

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale le unità immobiliari in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

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

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

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad abitazioni civili di tipo economico site in zona centrale del comune di Frattamaggiore (B2: Centrale / Centro: Corso Durante – Tratto centrale di Via Roma) per il secondo semestre 2023:

- *Abitazioni di tipo economico in stato cons. normale: min. €/mq 1.000,00 – max. €/mq 1.550,00.*

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web www.borsinoimmobiliare.it, riferiti ad abitazioni di tipo economico site in zona centrale del comune di Frattamaggiore validi per l'anno 2024:

Abitazioni in stabili di seconda fascia: min. €/mq 1.058,00 – max. €/mq 1.610,00,

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione di tipo semi-indipendente e di fabbricati tipo terratetto ubicati in zona centrale nel Comune di Frattamaggiore presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia *** Omissis *** – Frattamaggiore;
2. Agenzia *** Omissis *** – Frattamaggiore.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 1.100,00 ed un massimo di €/mq 1.700,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente consente di effettuare una valutazione degli immobili sulla base dei valori riscontrati mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.000,00, corrispondente al valore minimo O.M.I., allineato con i valori derivanti dall'analisi di mercato e con quelli del borsino immobiliare, e ciò per tenere conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili che ne riducono l'appetibilità commerciale, ovvero: la presenza di vani accessibili esclusivamente da spazi esterni, l'assenza di idonea aerazione ed illuminazione, la distribuzione planimetrica che richiede l'attraversamento di vani tutti contigui, in assenza di disimpegni e corridoi, ecc.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMAL E	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato contabilizzatore	c/ + 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 415,88.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 415,88 x €/mq 1.000,00 x (1 + 0 - 0,10 - 0,10 - 0,05 + 0 - 0,15 + 0,05) =
Euro 270.322,00.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri

di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

L'attuale stato dei luoghi è parzialmente difforme rispetto alle planimetrie depositate in catasto. La regolarizzazione potrà essere eseguita con la presentazione di planimetrie aggiornate il cui costo viene quantificato in via forfettaria in **Euro 600,00** (cfr. risposta al quesito n. 3).

- **Regolarizzazione urbanistica**

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali in assenza di titoli abilitativi edilizi, si ritiene opportuno apportare una detrazione al valore di stima dovuta alla ipotizzata necessità di procedere a regolarizzazione urbanistica ovvero per il ripristino dello stato dei luoghi per le difformità riscontrate. L'importo della detrazione viene stimato in via forfettaria in **Euro 27.000,00**, comprensivo di spese e oneri tecnici (cfr. risposta al quesito n. 6).

- **Rilascio certificazioni**

L'immobile oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (cfr. risposta al quesito n. 6).

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione è pari ad **Euro 1.000,00**.

- **Necessità di manutenzione**

Gli immobili in argomento richiedono senza dubbio interventi di manutenzione e/o ristrutturazione per la sostituzione o l'adeguamento di impianti e finiture, circostanza di cui si è già tenuto conto per mezzo dei coefficienti correttivi applicati. Si precisa, inoltre, che la probabile presenza di pannelli in fibrocemento sulla copertura del fabbricato deve essere accertata così come lo stato di degrado del materiale, per cui in questa sede non si apportano detrazioni di valore.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 28.600,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 270.322,00 – Euro 28.600,00 = **Euro 241.722,00**.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 241.722,00 – (Euro 241.722,00 x 0,10) = Euro 217.549,80
≈ Euro 217.000,00.

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.

Non applicabile, in quanto i beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti e valutati sono stati pignorati per la quota di piena ed intera proprietà in capo all'esecutata.

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**.

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

Il certificato di residenza relativo all'esecutata, rilasciati in data 29/05/2024 dal Comune di ***

Omissis ***, riporta le seguenti informazioni:

*** Omissis *** è residente nel Comune di *** Omissis ***, alla Via *** Omissis ***.

Stato civile

L'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata acquisito presso il Comune di *** Omissis *** ove si sono celebrate le nozze riporta le seguenti informazioni:

- *** Omissis *** è coniugata dal 20/02/2015 con *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il 16/04/1964, come risulta dall'atto N. 6 p. I serie A relativo all'anno 2015 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis ***.
- Vi sono le seguenti annotazioni marginali:
 - Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione di beni – *** Omissis ***, 20/02/2015;
 - Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Frattamaggiore in data 29/03/2018, di cui all'atto iscritto nei precedenti registri al n. 21 P. II serie C anno 2018, i coniugi *** Omissis *** e *** Omissis *** di cui al matrimonio controscritto si sono separati – *** Omissis *** 31/05/2018.



I certificati di residenza e di stato civile dell'esecutata sono riportati nell'*allegato N. 10*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.



Santa Maria Capua Vetere, 18 ottobre 2024



L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale

