

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Architetto
Giuliana Andretta**

CTU n° 10240
Albo n.° 8225
giuliana.andretta@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV

GIUDICE DOTT. COLANDREA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. 231/23

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Immobile in Napoli alla via Canonico Scherillo n. 75

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Napoli il 15/01/2025

L'ESPERTO

Arch. Giuliana Andretta

Arch. Giuliana Andretta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**PREMESSA:**

La sottoscritta arch. Giuliana Andretta iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con n. 8225 ed all'Albo dei CTU per cotesto Tribunale con il n. 10240, ha ricevuto ed accettato incarico dal Giudice dott. Colandrea, di redigere la Consulenza Tecnica d'Ufficio di cui all'intestazione.

A seguito dell'udienza del 29/10/2024, viste le osservazioni presentate dalle parti, la sottoscritta ha provveduto ad aggiornare la presente relazione, fornendo risposta alle predette.

OPERAZIONI PERITALI:

La sottoscritta ha eseguito il primo accesso, fissato per il 22/02/24 alle ore 16,30 presso il cespite che si trova in Napoli, alla via Canonico Scherillo n. 75, edotte le parti, unitamente alla nominata custode giudiziaria avv. Daniela Avallone: l'immobile interessato veniva correttamente identificato. Erano presenti oltre alla sottoscritta Ctu ed al custode avv. Daniela Avallone, la sig.ra [REDACTED] assistita dall'avv. [REDACTED] e dal tecnico incaricato, arch. [REDACTED]; era altresì presente l'arch. [REDACTED], tecnico incaricato dal sig. [REDACTED], proprietario dell'adiacente [REDACTED] attualmente fuso con il bene staggito.

La sottoscritta procedeva a visionare l'immobile, riportandone opportuno rilievo metrico e fotografico che si allega alla presente. Si specifica che in tale sede risultava che l'immobile è privo di titolo edilizio e comunque dal raffronto dello

stato attuale dei luoghi con quello riportato in planimetria catastale, si constatavano alcune difformità, di cui ai successivi paragrafi.

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.a. 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.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere meramente nominale** (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto **carattere sostanziale** (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

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.la _____** (ex p.la _____ 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 _____;

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.

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

Indicherà altresì:

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

(contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 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 intervenuto 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.

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.).

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:

- α) 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;
- β) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- χ) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- δ) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- ε) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- φ) 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:

Iscrizioni ipotecarie;
Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
Difficoltà 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);
Difficoltà 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).

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.

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.

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.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE 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 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:

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

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

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

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

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

Arch. Giuliana Andretta

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

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

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

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

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**.

Arch. Giuliana Andretta

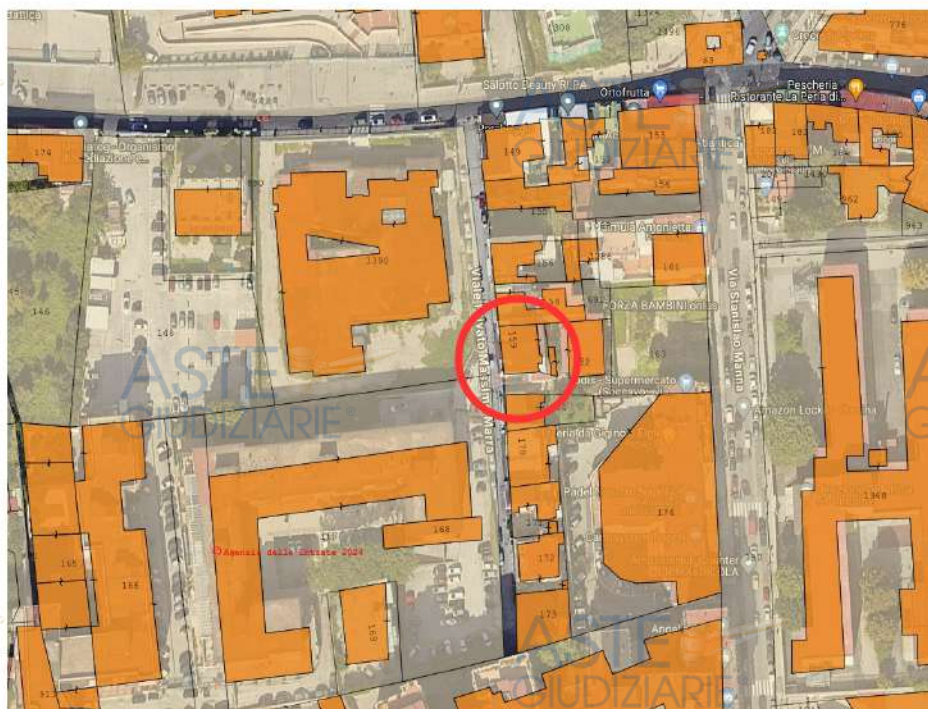
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La sottoscritta ha riscontrato che i diritti reali contenuti nell'atto di pignoramento, pari all'intero, sono relativi all'immobile in oggetto e risultano in piena proprietà dell'esecutata.

Il bene risulta censito al NCEU di Napoli, sezione SOC Foglio 5 Particella 159 sub 3, corrispondente a quanto indicato in pignoramento; l'immobile confina a Ovest, in proiezione, con via Traversa Canonico Scherillo, a Sud con la cassa scale e con il subalterno 101, ad Est, in proiezione con altra proprietà part. Catasto terreni n. 162.

L'immobile è collocato al piano primo del piccolo fabbricato, ha consistenza catastale pari a vani 4,5 categoria A4, classe 3, superficie catastale mq. 79, e rendita € 302,13.

Date le caratteristiche dell'immobile, non è possibile la suddivisione in lotti.



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

La sottoscritta ha effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile, che si riporta negli allegati, ed in forma sintetica anche nel corpo della presente relazione: da quanto rilevato si evince che il cespite è parte di un piccolo fabbricato condominiale posto in zona B e sottozona b di recente espansione, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle NTA del PRG del Comune di Napoli.

L'immobile è ubicato al piano primo dello stabile condominiale e presenta affaccio sulla via Scherillo e sulla corte interna di altra proprietà, risultando quindi molto luminoso, silenzioso e ben aerato. Attualmente l'appartamento in oggetto risulta accorpato a quello adiacente, in altra proprietà; la porzione pignorata è composta da ingresso/soggiorno, cucina e servizio igienico, per complessivi mq 67 netti, oltre balconcino di mq 2.

Le finiture e in generale le condizioni manutentive sono buone, gli impianti sono in comune con il cespite adiacente, accorpato sine titolo.

Il cespite è dotato di porta blindata, doppi infissi esterni in alluminio con grate in ferro, oscuranti avvolgibili in pvc, porte interne in legno, condizionatori e impianto di riscaldamento.

Non si rileva agli atti il certificato energetico, per la cui redazione si stima un costo forfettario pari a € 500,00.

La zona è dotata dei sevizi pubblici e privati necessari, quali scuole, uffici, negozi, e presenta collegamenti viari, su gomma.

La parte dichiara che non è costituito il Condominio.

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

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire la visura storica e la planimetria dell'immobile in oggetto.

Il bene risulta censito al NCEU di Napoli, sezione SOC Foglio 5 Particella 159 sub 3, corrispondente a quanto indicato in pignoramento; l'immobile confina a Ovest, in proiezione, con via Traversa Canonico Scherillo, a Sud con la cassa scale e con il subalterno 101, ad Est, in proiezione con altra proprietà part. Catasto terreni n. 162.

Gli estremi riportati in visura corrispondono a quelli citati in pignoramento e nel titolo di provenienza.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale, si riscontrano alcune modifiche distributive; l'aggiudicatario, a seguito di eventuali pratiche edilizie a sanatoria, dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria catastale. Il costo può essere forfettariamente quantificato in € 500,00.

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

LOTTO UNICO: – 1/1 della proprietà di un appartamento ubicato in Napoli alla via Traversa Canonico Scherillo n° 75, piano primo, int. 3; è composto da ingresso/soggiorno, cucina e servizio igienico, confina a Ovest, in proiezione, con via Traversa Canonico Scherillo, a Sud con la cassa scale e con il subalterno 101, ad Est, in proiezione con altra proprietà part. Catasto terreni n. 162; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di alcune modifiche distributive – il cespite risulta attualmente accorpato sine titolo ad altro immobile.

PREZZO BASE il prezzo a base d'asta ammonta a € 75.200,00.

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

Di seguito si riportano i titoli di provenienza al ventennio:

- atto di compravendita per Notaio Monda Alfonso del 10 luglio 2002 rep. 150016, trascritto a Napoli 1 in data 16 luglio 2002 ai nn. 20649/15095 a favore della debitrice eseguita [REDACTED]

[REDACTED] annotato in data 8 novembre 2018 al n. 2867 di Sentenza di inefficacia;

- al signor [REDACTED] l'immobile pervenne per atto di divisione del Notaio Giuseppe Grasso in data 21 giugno 1989 rep. 11047, trascritto a Napoli 1 in data 13 luglio 1989 ai nn. 14951/9934, con il quale i germani [REDACTED]

[REDACTED], assegnarono a quest'ultimo quanto in oggetto;

- ai suddetti germani [REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà in ragione di 1/3 ciascuno il bene pervenne in forza della successione legittima della madre [REDACTED], giusta denuncia di successione trascritta a Napoli 1 in data 15 maggio 1989 ai nn. 10017/6799.

Alla [REDACTED] il bene pervenne per edificazione del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto, sul terreno acquistato dal [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Luigi Novia di Napoli del 24 giugno 1951 trascritto a Napoli 1 in data 7 luglio 1951 ai nn. 15682/10999.

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

La sottoscritta ha provveduto a eseguire accesso agli atti presso il Servizio Sportello Unico Edilizia, che ha riscontrato dichiarando che *"da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che per l'immobile in questione (Via Canonico*

Arch. Giuliana Andretta

Scherillo n.75, Napoli [REDACTED], è stata rilasciata licenza edilizia in data 01/12/1950 di cui non si evince il numero, per la costruzione di una palazzina, di cui alla pratica edilizia n.551/1950, per la quale risulta firmato anche il ritiro. Risulta altresì pratica di abitabilità n.150/1953. Esiste altresì, richiesta di pratica edilizia n.1022 del 1962 per sopraelevazione a nome di [REDACTED], che risulta respinta, di cui si allega copia (formato pdf) la scheda. Pertanto, pur sussistendo prova dei suddetti titoli edilizi, al momento, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché il fascicolo in esame è custodito in archivio del Comune, che attualmente non è accessibile."

Allo stato dunque, tale documentazione non è visionabile e, pertanto, non è possibile affermare con certezza che il cespite staggito sia compreso in essa e ad essa corrispondente. In mancanza dei detti grafici, in merito alla consistenza e distribuzione dell'immobile, la sottoscritta fa riferimento alla planimetria catastale d'impianto, come previsto dall'art. 9 bis del d.P.R. 380/2011 e s.m.i.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale, si riscontrano alcune modifiche distributive, oltre alla fusione de facto con il cespite adiacente, di cui al sub. 101.

Le prime sono sanabili con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 6 bis c. 5) del DPR 380/01 e s.m.i., mentre per quanto attiene all'accorpamento de facto con il cespite adiacente, è necessario rimuoverne gli effetti ripristinando il muro di confine e disgiungendo gli impianti di servizio: il costo forfettario è complessivamente stimabile in € 7.000,00.

In subordine, vista l'impossibilità, allo stato attuale, di reperire i grafici e la documentazione della Licenza edilizia del 1950 intestata alla [REDACTED]

qualora, da ulteriori accertamenti risultasse che il cespite sia privo di titolo edilizio abilitativo o sostanzialmente difforme da esso, tale da essere considerato abusivamente edificato, riscontrato che dalla disamina dell'atto di pignoramento si legge che il credito vantato è antecedente al 2001, data della sentenza di primo grado, e che pertanto è altresì antecedente all'ultima Legge di Condono (L. 326/03), resta valutabile la possibilità da parte dell'acquirente aggiudicatario di presentare istanza di condono edilizio ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, sempre che ricorrano tutte le condizioni previste dalla normativa, ivi inclusa la datazione della realizzazione di tutte le porzioni del cespite.

In tale evenienza, il costo forfettario per l'eventuale presentazione dell'istanza, il pagamento degli oneri e dell'oblazione secondo le tabelle del Comune di Napoli allegate, e le relative spese tecniche è forfettariamente quantificabile in € 17.000,00 oltre oneri se dovuti.

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

L'immobile è attualmente occupato dalla [REDACTED]

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

La sottoscritta ha verificato che non vi sono oneri oltre a quanto derivante dalla procedura, fatto salvo quanto già indicato in relazione in merito alle difformità derivanti dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale e all'accorpamento con il sub. 101.

Non sussistono vincoli di natura giuridica oltre quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

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

La parte dichiara in verbale che non è costituito Condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

La valutazione dell'immobile in oggetto verrà di seguito effettuata con metodo di stima diretta al fine di determinare il valore di mercato a mezzo di comparazione con il valore noto di immobili assimilabili. I valori di raffronto sono stati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Assumendo come parametro di riferimento il mq riferito alla superficie commerciale dell'immobile si è calcolato che l'immobile ha una superficie netta (calpestabile) pari a **mq 67 oltre il balcone per mq. 2.**

Dal calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750-2005 (pari alla somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive dei muri interni e di quelli esterni perimetrali per intero, e dei muri in comunione con altre unità immobiliari per la metà) risulta che l'immobile ha una superficie commerciale pari a **80 mq.**

Una volta determinato il prezzo unitario di riferimento per mq, si procederà all'individuazione delle caratteristiche "estrinseche" (zona, accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti) riferite all'edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare e, alle caratteristiche "intrinseche" (vetustà, finiture, affaccio, luminosità) che sono attribuite alla specifica unità immobiliare; applicando dei coefficienti numerici alle singole caratteristiche, si perverrà al valore del coefficiente correttivo (o di differenziazione).

In conclusione il valore di mercato (Vm) si otterrà moltiplicando la superficie commerciale (Sc) dell'immobile per il valore di mercato unitario medio (Vmu) per il coefficiente correttivo (K):

$$Vm = Sc \times Vmu \times K$$

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato unitario medio (Vmu) si è fatto riferimento ai valori di pubblicazioni specializzate:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari, 2° semestre 2023, fascia periferica.

Fonte	Val. min €/mq	Val. max €/mq	Val. mercato specifico €/mq
O.M.I.	1200	1800	1500

I coefficienti correttivi adottati sono:

	Parametro	Coefficiente
Zona	Semi periferica	0,95
Collegamenti	Buoni	1,00
Tipologia strutturale	Muratura	0,95
Finiture edificio	Sufficienti	0,95
Piano	Intermedio	1,00
Luminosità e ariosità	Buono	1,00
Superficie	Media	1,00

Coefficiente correttivo totale

$$K = 0,85$$

Quindi il valore di mercato dell'immobile in questione è:

$$V_m = S_c \times V_{mu} \times K = 80 \times 1.500,00 \times 0,85 = \text{€ } 102.000,00$$

A cui va sottratta la cifra stimata per sanare e/o demolire le difformità:

$$\text{€ } 102.000,00 - 8.000,00 = \text{€ } 94.000,00, \text{ valore finale dell'immobile stimato.}$$

Per la definizione del prezzo base d'asta, considerata la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed altre eventuali fluttuazioni di mercato, nonché nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, stante l'impossibilità di accertare univocamente la corrispondenza della licenza edilizia al cespite staggitto, si ritiene congruo applicare una percentuale di ribasso pari al 20%, e pertanto il valore del cespite intero risulta pari a **€ 75.200,00.**

In subordine si trascrivono di seguito le valutazioni effettuate nel caso sia necessario ricorrere alla presentazione di domanda di condono edilizio ex art. 40 ovvero alla stima per valore d'uso.

Nel caso di presentazione della domanda di condono edilizio, si ha:

$$\text{€ } 102.000,00 - 25.000,00 = \text{€ } 77.000,00, \text{ valore dell'immobile stimato.}$$

Per la definizione del prezzo base d'asta, considerata la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata ed altre eventuali fluttuazioni di mercato, nonché nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, si ritiene congruo applicare una percentuale di ribasso pari al 10%, e pertanto il valore del cespite risulta pari a **€ 69.300,00.**

Nel caso in cui non ricorrano tutte le condizioni previste dalla normativa e pertanto non risulti possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della l. 47/85, si procede di seguito alla valutazione del bene mediante il calcolo del valore d'uso.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari, 2° semestre 2023, fascia periferica.

Fonte	Val. min €/mq	Val. max €/mq	Val. mercato specifico€/mq
O.M.I.	3,8	5,7	4,75

$K = 0,85$

$VL/mq = 4,75 \times 0,85 = € 4,00.$

Valore d'uso del bene = VL (valore di loc. in anni 20) - (oneri fiscali + Spese di Manutenzione)

- valore di locazione annuo $4 \times 80 \times 12 = € 3.840,00;$

- valore di locazione in anni 20 = € 76.800,00;

A DETRARRE

- Oneri fiscali calcolati forfettariamente nella misura del 10% = € 7,680,00

- Previsione forfettaria per spese di manutenzione straord. in misura del 5% = € 3,840,00.

Il Valore d'uso dell'immobile pignorato è pari a € 65.280,00.

Si precisa che il calcolo del valore d'uso è ipotizzato per anni venti, fatto salvo l'eventuale adozione, da parte del Comune di Napoli, di provvedimenti amministrativi sanzionatori delle opere illegittime e/o ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale connesso allo stato di fatto e di diritto del predetto cespite.

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

Il cespite staggito non è divisibile in più lotti.

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.

La sottoscritta ha provveduto a esaminare l'estratto di matrimonio della debitrice che si allega alla presente, da cui si evince che la signora risulta coniugata in separazione dei beni.

Risposte alle osservazioni del creditore precedente.

La sottoscritta ha provveduto a:

- 1- integrare la descrizione dei confini;
- 2 - riposizionare il marcatore per l'individuazione del lotto, che per mero errore di impaginazione era traslato e richiedere al competente Ufficio del Comune di Napoli il CDU della particella terreni su cui è ubicato il cespite, nel quale si legge:

“La Particella 159 del Foglio 126:

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - *agglomerati urbani di recente formazione* - *sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- e' classificata, come risulta dalla tavola W10 - carta della stabilita' area stabile;
- non rientra nel *perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004* parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella *perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei* (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella *perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli* (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016;

- rientra nel perimetro del *centro edificato*, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71."

3 - richiedere allo Sportello Unico Edilizia l'esistenza e la copia delle eventuali pratiche edilizie (licenza, abitabilità, Dia, Scia, Cila, PDC etc) esistenti sugli immobili siti alla via Canonico Scherillo n. 75, e precisamente:

Sezione SOC, foglio 5, particella 159, subb. 1, 2, 3, 4, 101,
Secondo i seguenti nominativi:



Il Servizio ha puntualmente evaso la richiesta con la seguente risposta: *"Con riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto, si comunica che da un esame dei registri in possesso dell'Ufficio, risulta che per l'immobile in questione (Via Canonico Scherillo n.75, Napoli [redacted]), è stata rilasciata licenza edilizia in data 01/12/1950 di cui non si evince il numero, per la costruzione di una palazzina, di cui alla pratica edilizia n.551/1950, per la quale risulta firmato anche il ritiro. Risulta altresì pratica di abitabilità n.150/1953. Esiste altresì, richiesta di pratica edilizia n.1022 del 1962 per sopraelevazione a nome di [redacted] che risulta respinta, di cui si allega copia (formato pdf) la scheda. Pertanto, pur sussistendo prova dei suddetti titoli edilizi, al momento, non è possibile fornire copia degli atti richiesti poiché il fascicolo in esame è custodito in archivio del Comune, che attualmente non è accessibile."*

Orbene, premesso che la dicitura *via Canonico Scherillo n. 75* si riferisce all'intera traversa e non a un singolo fabbricato (in particolare, sul fabbricato in oggetto è apposta la targa con il n. 75/D), si rendono necessarie alcune considerazioni, in relazione alla corrispondenza della citata licenza al cespite in oggetto di pignoramento.

In primis si rileva l'impossibilità di visionare il contenuto degli atti indicati nella risposta del SUE affinché sia verificato che il cespite pignorato sia compreso in essi e corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto.

Inoltre dalla lettura dell'atto di compravendita [REDACTED] del 24/06/1951 per notaio Novia si rileva che alla data del 02/12/1950 (rilascio della citata licenza) la [REDACTED] non era proprietaria del terreno su cui è stato edificato il fabbricato e tanto meno l'atto di vendita riporta riferimenti alla licenza a lei rilasciata, evidentemente già in essere.

Dalla disamina dell'atto del 1952 [REDACTED] per notaio Cascini, si rileva che la sig.ra [REDACTED] avrebbe acquistato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, per atto del notaio Novia del 10/10/1951, la cui data non corrisponde con quella effettiva del citato atto (24/06/1951); ad ogni modo in tale atto per notaio Cascini si legge che il fabbricato in cui si trovava il cespite acquistato dal [REDACTED] *era posto nella quarta costruzione a sinistra di un vialetto rustico* ed era stato edificato su progetto approvato dalla Commissione edilizia nel maggio 1950.

in merito alla posizione del fabbricato in oggetto rispetto all'intera traversa via Canonico Scherillo 75, si rileva che esso non risulta essere il quarto fabbricato considerando i blocchi edificati, e altresì dalla disamina dei fotogrammi richiesti dalla sottoscritta al Servizio Pianificazione generale e attuativa del Comune di

Arch. Giuliana Andretta

Napoli si evince che anche al 1956 non risultava essere il quarto fabbricato partendo dalla sinistra.

Tuttavia, la attuale sottonumerazione dei civici della traversa, identifica il fabbricato in oggetto alla lettera D, quarta dunque.

Infine, relativamente a quanto esposto dal SUE, si rileva che benché la pratica di abitabilità n. 150 sia rilasciata nel 1953, la prima planimetria utile catastale è datata al 1986.

A maggior garanzia dell'esistenza di estremi rilevanti ai fini dell'accertamento di atti autorizzatori della costruzione in oggetto, la sottoscritta ha provveduto altresì a richiedere l'esistenza ed eventuale copia di domande/concessioni di condono inerenti al fabbricato, con i medesimi dati e dante causa di quelli richiesti al SUE.

L'ufficio Condono Edilizio, a completamento di quanto esposto nella pec del 10/07/2024, PG/2024/0620983, già nota, rispondeva con nuova pec del 02/12/2024, PG/2024/1041842, che è stata presentata istanza di condono e rilasciata la relativa disposizione, in capo al dante causa [REDACTED], corrispondenti alla via Canonico Scherillo n. 75 e tuttavia afferenti ad altri immobili posti su altra particella, pertanto non pertinenti alla presente disamina (si veda allegato).

In conclusione, per quanto attiene al punto 3) la sottoscritta rileva che esiste una licenza del 1950 intestata alla [REDACTED], ma che non è possibile, allo stato, accertarne con sicurezza la corrispondenza al fabbricato di cui il cespite pignorato è parte, e non è altresì possibile confrontarne i contenuti con gli elementi grafici, notarili e catastali fin qui descritti.

4 - in merito all'accorpamento di fatto del cespite staggito con il confinante sub. 101, dalla disamina della documentazione presentata dalle parti e altresì da quella

personalmente reperita, non si rinvencono atti autorizzativi che ne legittimino la condizione. Si veda a tal proposito la citata risposta del SUE dalla quale si evince che non risultano pratiche sui sub indicati, incluso il sub. 101. Resta salva la possibilità che esista altra documentazione probante, eventualmente in possesso delle parti e fin qui non esibita.

Dalla lettura dell'atto per notaio [REDACTED] si rileva che a tale data gli immobili risultavano indipendenti, essendo l'Attestato di Prestazione Energetica allegato, relativo al solo immobile oggetto dell'atto, come si riscontra dai dati catastali e metrici in esso contenuti. Da ciò deriva che l'accorpamento di fatto sia evidentemente successivo al 2016. La presenza di una pavimentazione continua tra i due subalterni e in particolare nel corridoio, e la presenza sul terrazzino del sub. 101, dei contatori di acqua e gas, nonché della caldaia e delle macchine esterne dei condizionatori, che sono evidentemente collegati alla veranda del sub. 3, lascia ragionevolmente supporre che siano stati eseguiti lavori edili volti all'utilizzo congiunto delle utenze e degli impianti.

Si precisa che il costo forfettario stimato in € 7.000,00 è già relativo alle opere di sanatoria e ripristino del solo cespite staggito, non potendosi, per ovvi motivi, in questa sede valutare quanto attiene ad altro sub, non oggetto del pignoramento.

Ipotizzata l'esistenza della licenza edilizia e la sua corrispondenza al cespite staggito, non essendo reperibili i relativi grafici, la sottoscritta, così come disposto dall'art. 9 bis del d. P. R. 380/01 e s.m.i., fa quindi riferimento alla planimetria catastale d'impianto per valutare le difformità attualmente riscontrabili.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato attuale, si riscontrano alcune modifiche distributive, oltre alla fusione de facto con il cespite adiacente.

Le modifiche distributive sono sanabili con una mancata CILA, ai sensi dell'art. 6 bis c. 5) del DPR 380/01 e smi., mentre per quanto attiene all'accorpamento de facto con il cespite adiacente, è necessario rimuoverne gli effetti ripristinando il muro di confine e disgiungendo gli impianti di servizio al fine di integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti: il costo forfettario per le suddette attività, relativo al cespite staggito, è stimabile in € 7.000,00.

Risposte alla opposizione del terzo, estraneo all'esecuzione, [REDACTED]

Oltre a quanto già esposto ai punti 1 e 4 - delle *Risposte alle osservazioni del creditore procedente*, la sottoscritta ha provveduto a:

- reperire presso i competenti uffici la planimetria di impianto del sub. 101, come da verbale di udienza. Tale planimetria è datata al 1981 e non riporta la porzione di immobile dove attualmente è ubicato il bagno;
- riportare graficamente la posizione del muro di confine come da planimetrie catastali di impianto;
- effettuare la sovrapposizione delle suddette planimetrie.

Si ribadisce che in merito all'accorpamento di fatto del cespite staggito con il confinante sub. 101, dalla disamina della documentazione presentata dalle parti e altresì da quella personalmente reperita, non si rinvencono atti autorizzativi che ne legittimino la condizione, fatta salva altra documentazione probante, eventualmente in possesso delle parti e fin qui non esibita.

Arch. Giuliana Andretta

CONCLUSIONI

Dalle considerazioni fin qui esposte e da un'attenta analisi dei fatti si è stimato che il prezzo a base d'asta ammonta a **€ 75.200,00.**

La presente relazione è scritta su 28 facciate e fin qui della 29esima e viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1 - Documentazione

Allegato 2 - Atti notarili

Allegato 3 - Rilievo fotografico

Allegato 4 - Grafici di rilievo

Allegato 5 - Onorario e spese.

Redatta in Napoli, il 15 gennaio 2025.

L'Espresso
Arch. Giuliana Andretta