

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA

OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS

PROCEDURA ESECUTIVA N. 292/21 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il G.E. dott.ssa Paola Caserta del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 1 maggio 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 292/2021 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società OMISSIS _____, con sede in OMISSIS_, alla via OMISSIS_, C.F., P. IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di OMISSIS_OMISSIS_, e per essa OMISSIS_OMISSIS_, con sede in OMISSIS_, via OMISSIS_, C.F., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di OMISSIS_OMISSIS_, in forza di procura rilasciata da OMISSIS_, quale mandataria del veicolo con sede in OMISSIS_, OMISSIS_, C.F., P. IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di OMISSIS_OMISSIS_, contro i signori OMISSIS_, nato a OMISSIS_, il OMISSIS_, C.F. OMISSIS_, e OMISSIS_, nata a OMISSIS_, il OMISSIS_, C.F. OMISSIS_, in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 26/06/2007, a rogito del notaio Pasquale Cante (Rep. n. 45425; Racc. n. 12418), iscritto in data 28/06/2007 ai nn. 47468/16262, a favore di OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 10/09/2021. Nella suddetta documentazione le iscrizioni e le trascrizioni inter-vivos a carattere traslativo riportate si estendono a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Nella suddetta relazione notarile anche i dati catastali sono correttamente riportati. Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni – 11/03/2004 – e la data del pignoramento – 08/07/2021 – non sono intervenute variazioni catastali.

Tuttavia, con il deposito dei moduli di cui al controllo documentale, cui è demandato l'esperto stimatore, quest'ultimo rappresentava che non risultava la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS_ e di OMISSIS_, i cui eredi hanno successivamente trasferito i beni pignorati ai debitori eseguiti. Risultando tali accettazioni delle eredità necessarie per garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio, il Giudice dell'Esecuzione – in data 07/07/2023 – ha ordinato al creditore

precedente di provvedere alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità in morte di _OMISSIS_ e _OMISSIS_ depositare relazione notarile integrativa.

Tale integrazione documentale risulta depositata in data 28/08/2023 dal precedente.

Infine, si rappresenta che il creditore precedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei debitori eseguiti. Pertanto, lo scrivente ha provveduto all'acquisizione dello stesso presso gli uffici comunali competenti, dal quale si evince che i debitori eseguiti hanno contratto matrimonio in _OMISSIS_ in data OMISSIS, scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

Ad ogni buon conto, si precisa che entrambi i coniugi sono debitori eseguiti.

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

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

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 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 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esegutato (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 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone*

immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- *nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*
 - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;*
 - *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
 - *nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Caivano (NA), alla via De Paola, 12.

- **Immobile n. 1. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, attualmente adibita a deposito, con annesso **locale accessorio**, anch'esso posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 4**, graffata alla **p.lla 887, sub. 3**, cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale Euro 74,37.
- **Immobile n. 2. Locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale Euro 13,01.
- **Immobile n. 3 Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 1**, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, Rendita Catastale Euro 43,38.
- **Immobile n. 4 Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 2**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 21 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 21 mq, Rendita Catastale Euro 37,18.

Si precisa che i due vani di abitazione censiti con alla particella 887 subalterni 1 e 2 e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1, censito alla

particella 887 subalterno 3 sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale.

■ **Immobile n. 5. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano primo**, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 5**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita Catastale Euro 37,18.

■ **Immobile n. 6. Appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 7**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq, R.C. Euro 170,43.

Si precisa che, al di sopra dell'appartamento in parola, risulta edificato abusivamente un ulteriore appartamento, avente accesso dall'area scoperta condominiale attraverso una scala esterna. Essendo tale ulteriore appartamento, realizzato in sopraelevazione, dotato delle seguenti caratteristiche:

1) autonomia funzionale (ovvero esso è accessibile da area scoperta condominiale attraverso una scala di uso esclusivo);

2) assenza di identificativi catastali che lo individuano (l'immobile in questione non è accatastato);

3) nella disponibilità di soggetto diverso dagli esecutati (figlia), benché questi ultimi hanno dichiarato di averlo realizzato a propria cura e spese;

a parere dello scrivente esperto stimatore – fatta salva la Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione – non ricorrono i presupposti per ritenere che detta ulteriore unità immobiliare possa farsi rientrare nel novero dei cespiti oggetto della odierna esecuzione immobiliare.

Si precisa che il diritto reale riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrisponde a quello riportato nell'atto di acquisto.

Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Al fine della corretta individuazione dei beni pignorati, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, con l'evidenziazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, che si riportano di seguito e che sono anche riportate tra gli allegati della presente relazione (**Allegato n. 1**).



Alla luce di quanto sin qui riportato, lo scrivente – al fine di garantire una maggiore appetibilità dei cespiti posti in vendita – ha ritenuto opportuno formare due lotti di vendita, i quali sono di seguito riportati, entrambi facenti parte – come già detto – di un fabbricato sito nel centro storico del Comune di Caivano (NA), alla via De Paola, 12.

Lotto n. 1.

- **Immobile n. 1.** Piena ed intera proprietà di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, attualmente adibita a deposito, confinante a nord con vico Torre, a est con proprietà _OMISSIS salvo se altri, a sud con disimpegno comune e con locale deposito di cui alla p.lla 684 sub. 5, e annesso **locale accessorio**, anch'esso posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune, confinante a nord con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2, a est con proprietà _OMISSIS_ salvo se altri, a ovest con corte condominiale, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 4**, graffata alla **p.lla 887, sub. 3**, cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale Euro 74,37.
- **Immobile n. 2.** Piena ed intera proprietà di **locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale Euro 13,01, confinante a nord con p.lla 684 sub. 4, a est con proprietà _OMISSIS_ salvo se altri, a sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 1 e con corte condominiale, a ovest con disimpegno comune.

- **Immobile n. 3.** Piena ed intera proprietà di **abitazione di tipo ultrapolare al piano terra**, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 1**, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, Rendita Catastale Euro 43,38, confinante a nord con p.lla 684 sub. 5, a est con proprietà *_OMISSIS_* salvo se altri, a sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2 e con corte condominiale, a ovest con corte condominiale.
- **Immobile n. 4.** Piena ed intera proprietà di **abitazione di tipo ultrapolare al piano terra**, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 2**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 21 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 21 mq, Rendita Catastale Euro 37,18, confinante a nord con p.lla 887 sub. 1, a est con proprietà *_OMISSIS_* salvo se altri, a sud con p.lla 887 sub. 3, a ovest con corte condominiale.

Si precisa che i due vani di abitazione censiti alla particella 887 subalterni 1 e 2 e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1, censito alla particella 887 subalterno 3, sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale. Si precisa, altresì, che risulta realizzato abusivamente un piano ammezzato per l'intera superficie corrispondente ai tre vani sopra citati.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Lotto n. 2.

- **Immobile n. 5.** Piena ed intera proprietà di **abitazione di tipo ultrapolare al piano primo**, attualmente adibita a deposito, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 5**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita Catastale Euro 37,18, confinante a nord con area condominiale, a est con *_OMISSIS_* o aventi causa, a sud con *_OMISSIS_* o aventi causa, a ovest con passetto comune.
- **Immobile n. 6.** Piena ed intera proprietà di **appartamento al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 7**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale Euro 170,43, confinante a nord con vico Torre, a est con proprietà *_OMISSIS_* salvo se altri, a sud con passetto comune, a ovest con *_OMISSIS_* o aventi causa e con area scoperta condominiale (la quale risulta parzialmente chiusa con volume abusivo annesso all'appartamento).

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

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 allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, gli immobili che costituiscono i due lotti di vendita, consistono – da un lato – in un appartamento e due locali accessori, tutti ubicati al piano terra (**Lotto n. 1**), e – dall'altro – in un appartamento e un locale accessorio, posti al primo piano (**Lotto n. 2**), tutti facenti parte di un fabbricato a corte, di vecchia costruzione, sito in Caivano, alla via De Paola n. 12.

Il fabbricato è ubicato in pieno centro storico e dista circa 650 metri dal Municipio. Nell'ambito della zona in cui esso ricade, nel raggio di 750 metri circa, sono ubicati svariati servizi, quali poste, istituti scolastici, banca, nonché diversi negozi di vendita al dettaglio. L'accesso pedonale e carrabile alla corte condominiale dell'edificio avviene da via De Paola al civico n. 12.

L'edificazione è assai risalente nel tempo. Si consideri che lo stabile risulta già oggetto di un atto di divisione risalente al 1926 e, comunque, le schede catastali – che ne definiscono la legittima consistenza – risultano depositate in Catasto in data 15/12/1939.

Il fabbricato si presenta su più livelli sfalsati. Infatti, in parte è a tre livelli e in parte a due livelli fuori terra.

La struttura portante verticale è costituita da muratura di mattoni di tufo, i solai di alcuni vani al piano terra conservano la originaria tipologia costruttiva in legno, mentre gli altri, che sono stati oggetto di interventi più recenti, risultano di tipo latero-cementizio; la copertura è piana. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Nell'insieme, l'edificio si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, soprattutto per quanto attiene il piano terra, sia all'esterno dell'edificio, che all'interno della corte.



Si precisa che entrambi i lotti andranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, tenuto conto che le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima hanno subito importati interventi edilizi e rimaneggiamenti, tali da modificare in maniera sostanziale quanto, invece, risulta esistente in Catasto e, dunque, vi è un effettivo scollamento tra quanto deve ritenersi legittimo, sia dal punto di vista catastale, sia da quello urbanistico, e quanto effettivamente esistente e oggetto di stima.

In particolare, per quanto attiene il **LOTTO DI VENDITA N. 1**, esso risulta catastalmente composto da:

- vano di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, con annesso **locale accessorio**, anch'esso posto al piano terra, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 4**, graffata alla **p.lla 887, sub. 3**, cat. A/5;

- **locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 5**, cat. C/2;
- vano di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 1**, cat. A/5;
- vano di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 2**, cat. A/5.

Atteso quanto risultante in catasto, si precisa che – nella realtà fattuale – i due vani di abitazione, censiti alla particella 887 subalterni 1 e 2, e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1, censito alla particella 887 subalterno 3, sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale.

Inoltre, all'interno di detta abitazione è stato persino ottenuto un secondo livello interno, attraverso la realizzazione di un ulteriore impalcato intermedio. Tale modifica interna, pur non incidendo sulla volumetria complessiva, ha comportato un sensibile aumento della superficie utile, ma ha anche determinato un drastico ridimensionamento dell'altezza utile interna, in quanto sono stati creati vani di abitazione che, però, mancano di un requisito essenziale ai fini dell'agibilità e della salubrità degli ambienti, essendovi un'altezza utile interna di 2,46 m (soggiorno) e 2,55 m (cucina) al piano terra e di 2,36 m (cameretta, bagno e corridoio) e 2,69 m (camera matrimoniale) al piano ammezzato, tutte quote inferiori a 2,70 m, che è l'altezza minima che il D.M. del 5 luglio 1975 e s. m. e i. prescrive per i locali principali adibiti ad abitazione.

Si precisa che, a parere dello scrivente, in ragione di quanto sopra rappresentato, l'intero piano ammezzato è da considerarsi abusivo e non sanabile e, dunque, esso deve essere demolito, al fine di ripristinare la superficie utile originaria e lo stato dei luoghi anteriore all'abuso innanzi descritto.

Per quanto attiene, invece, il **LOTTO DI VENDITA N. 2**, esso risulta catastalmente composto da:

- **vano di abitazione di tipo ultrapopolare al piano primo**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 5**, cat. A/5;
- **appartamento al piano primo** censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 7**, cat. A/4.

Atteso quanto risultante in catasto, si precisa che nella realtà fattuale il vano di abitazione, censito alla particella 887 subalterno 5, manca dei requisiti propri dell'abitazione, essendo

dotato di una superficie aerante e illuminante inferiore a quanto previsto dalle norme vigenti in materia di salubrità degli ambienti, benché al suo interno sia stato anche realizzato un servizio igienico. Per tale ragione, si ritiene che esso sia più correttamente destinato a svolgere una funzione di vano accessorio, a servizio dell'appartamento – di cui appresso – piuttosto che quella di vano di abitazione autonomo.

Inoltre, l'appartamento censito alla particella 684 subalterno 7, risulta oggetto di un intervento di ampliamento piuttosto importante, essendo ricavati sia il vano cucina, sia il balcone ad essa adiacente e prospiciente via De Paola, realizzati su porzione di terrazzo condominiale.

Si precisa che, a parere dello scrivente, l'ampliamento è da considerarsi abusivo e non sanabile, in quanto nella zona omogenea del Piano Regolatore Vigente in cui l'edificio ricade (A3 – Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato) non sono ammessi interventi che comportano aumenti di volumetria. Per tale ragione, esso dovrà essere demolito.

LOTTO DI VENDITA N. 1

Il lotto di vendita n. 1, come già anticipato, all'esito di importanti interventi edilizi, risulta composto da un **appartamento** (su due livelli), oltre **due vani accessori** adiacenti.

L'appartamento, nella sua attuale configurazione, deriva dalla unione di tre vani catastalmente distinti, tutti ubicati al piano terra, uniti in un'unica unità immobiliare, a formare l'intera zona giorno dell'abitazione di cui in parola. Inoltre, nell'ultimo dei tre vani sopra citati risulta realizzata una scala interna, che conduce ad un secondo livello, ricavato all'interno della medesima abitazione, attraverso la realizzazione di un piano ammezzato, che ha diviso l'originaria altezza utile dei vani di abitazione preesistenti.

Come già riferito in precedenza, l'intero fabbricato a corte è assai risalente nel tempo e la sua configurazione legittima, sia dal punto di vista catastale, che dal punto vista urbanistico, deve essere ritenuta quella rappresentata nelle planimetrie catastali presentate in data 15/12/1939.

Dunque, il piano ammezzato è stato realizzato in totale difformità da quello che deve essere considerato lo stato legittimo degli immobili, in quanto ha determinato un'altezza interna inferiore rispetto a quella minima prevista per i locali destinati ad abitazione dal D.M. del 5 luglio 1975 e s. m. e i., che prescrive per i locali principali adibiti ad abitazione un'altezza minima di 2,70 m. In ragione di tale circostanza, l'esperto stimatore ritiene che

il piano ammezzato, destinato a zona notte, debba essere demolito, al fine di ripristinare la superficie utile originaria e lo stato dei luoghi anteriore all'abuso innanzi descritto.

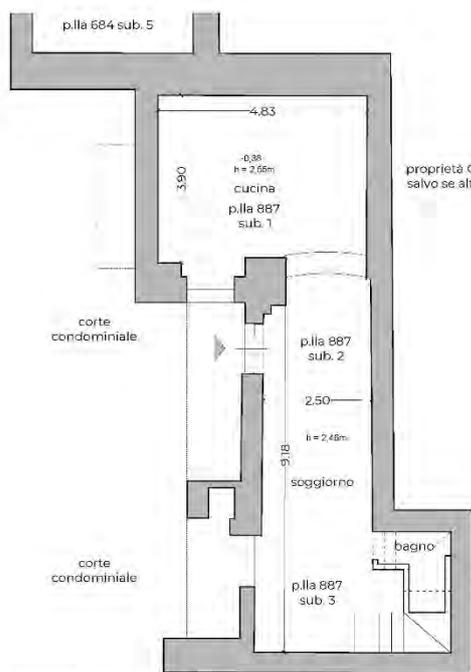
Alla luce della complessa vicenda urbanistica, in questa sede si vuole chiarire che le opere di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi devono ritenersi assai impegnative dal punto di vista economico, se si pensa che deve essere prevista la demolizione dell'intero solaio intermedio realizzato (compresi balconi), la demolizione della scala, il ripristino delle originarie dimensioni dei vani di porte e finestre del piano terra prospicienti la corte interna, con chiusura – invece – delle porte e delle finestre del piano ammezzato (attraverso un intervento cosiddetto "cuci e scuci" da eseguirsi sulla muratura portante), il trasporto a discarica e lo smaltimento del materiale di risulta, il ripristino delle finiture all'esito delle demolizioni, il ripristino e l'adeguamento degli impianti. Per tale ragione, atteso che **la condizione di conformità urbanistico-edilizia può ottenersi esclusivamente attraverso la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi**, in fase di stima – onde ottenere un valore positivo degli immobili – si utilizzerà il metodo di capitalizzazione del reddito, in luogo del metodo della comparazione dei valori di mercato per immobili della stessa tipologia e consistenza, considerato che nel secondo caso al valore di mercato bisognerebbe detrarre il costo delle demolizioni, giungendo – probabilmente – ad un valore prossimo allo zero. **Tale circostanza dovrà, comunque, essere tenuta in debita considerazione da parte del potenziale aggiudicatario, che vorrà valutare l'acquisto dei cespiti oggetto di esecuzione, nonostante i numerosi abusi urbanistico-edilizi da cui essi sono affetti.**

Atteso quanto doverosamente rappresentato circa lo stato legittimo degli immobili, l'**appartamento** in parola, nella sua attuale configurazione, è costituito da soggiorno, cucina, bagno e scala interna al piano terra, corridoio, due camere, un bagno e tre balconi al piano ammezzato.

Gli infissi sono in alluminio, con persiane esterne in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, così come il rivestimento della cucina e dei bagni, mentre quella dei balconi è in gres porcellanato per esterni. Vi è impianto idrico-sanitario e impianto elettrico. Nel complesso, gli impianti appaiono funzionanti e in discrete condizioni.

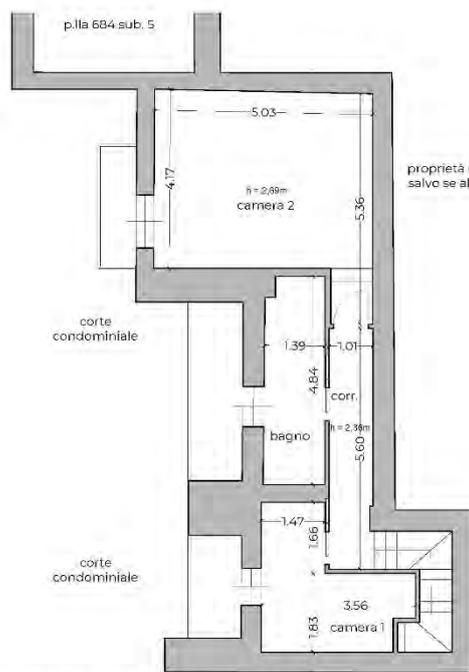
Le finiture interne sono di livello medio, mentre lo stato d'uso e manutenzione dell'abitazione può considerarsi nel complesso mediocre, soprattutto in ragione dei copiosi fenomeni di umidità da risalita, che sono presenti sulle pareti perimetrali al piano terra.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

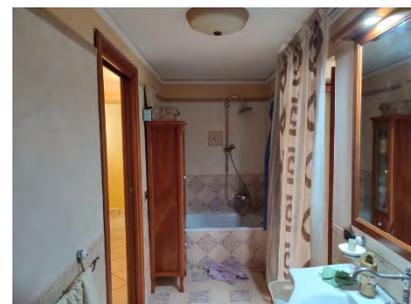


PIANTA PIANO TERRA

aventi causa
sullo ciulla



PIANTA PIANO AMMEZZATO



L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa di 2,46 m (soggiorno) e 2,55 m (cucina) al piano terra e di 2,36 m (cameretta, bagno e corridoio) e 2,69 m (camera matrimoniale) al piano ammezzato.

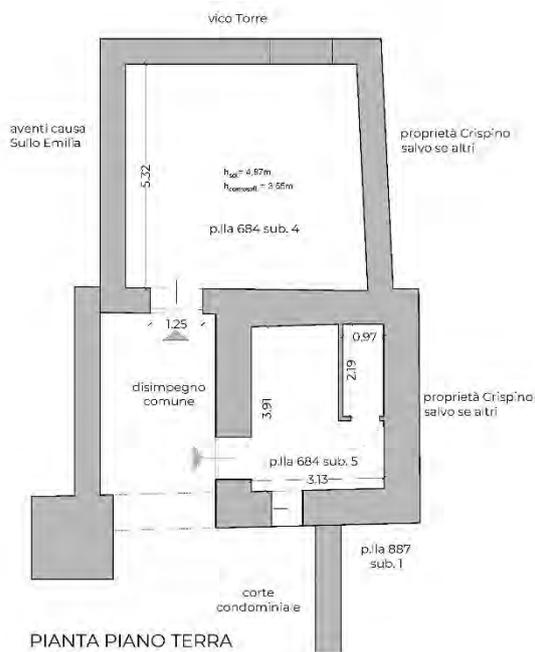
Come già anticipato, vi sono ulteriori **due vani**, che nella formazione del Lotto di vendita n. 1 sono stati considerati **locali accessori**, a servizio dell'abitazione principale, ovvero un vano di deposito e un vano di abitazione, costituito da un singolo ambiente.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

Procedendo dalla corte condominiale, si accede ad un piccolo disimpegno aperto sulla corte, anch'esso comune, dal quale – a sua volta – si accede sia al locale di deposito, che all'abitazione, composta da un singolo vano.

Il locale di deposito è costituito da un vano principale, all'interno del quale risulta ricavato uno stanzino.

Il vano di abitazione con accesso dalla corte si compone di un singolo ampio vano ed è attualmente utilizzato come locale di sgombero.

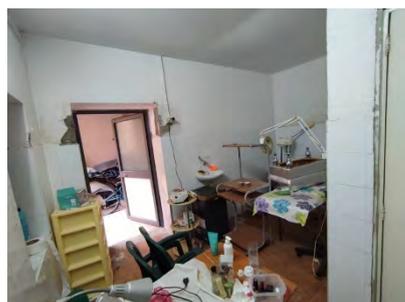


La porta del locale di deposito è in alluminio e vetro, mentre la bussola interna è in legno. La pavimentazione è in ceramica. Le pareti sono rivestite sino ad un'altezza di circa 160 cm con piastrelle in ceramica.

La porta del vano di abitazione è in ferro, con inferriata esterna di protezione. La pavimentazione è in ceramica. Vi è traccia di un vecchio camino, che fungeva da impianto di riscaldamento.

Per entrambi i locali vi è impianto elettrico.

Le finiture interne sono di livello basso, mentre lo stato d'uso e manutenzione deve considerarsi pessimo per entrambi.



La superficie netta dell'abitazione al piano terra (legittima) è pari a circa 47 mq, al piano ammezzato (abusiva) è pari a circa 44 metri quadrati, quella dei balconi (abusiva) a circa 11 mq. La superficie netta del locale deposito è pari a circa 13 mq, mentre quella del vano singolo al piano terra è pari a circa 30 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 135 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica dell'immobile, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 500,00** comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico (**Allegato n. 3**) degli immobili che costituiscono il Lotto di vendita n. 1.

LOTTO DI VENDITA N. 2

Il lotto di vendita n. 2, come già anticipato, risulta composto da un **appartamento** e un **vano accessorio**, entrambi al piano primo.

L'**appartamento**, si articola in soggiorno, cucina con piccolo balcone, disimpegno, due camere, due bagni e un piccolo ripostiglio.

Tuttavia è opportuno evidenziare che la cucina e il piccolo balcone, avente affaccio su via De Paola, risultano realizzati abusivamente su area esterna condominiale.

Infatti, come già detto, l'intero fabbricato è di vecchia costruzione e la sua configurazione legittima, sia dal punto di vista catastale, che dal punto vista urbanistico, deve essere ritenuta quella rappresentata nelle planimetrie catastali presentate in data 15/12/1939.

Dunque, il vano adibito a cucina e il balcone adiacente sono stati realizzati in ampliamento, peraltro su area condominiale e non su area esterna privata. In ragione di tale circostanza, l'esperto stimatore ritiene che il vano adibito a cucina e l'adiacente piccolo balcone, avente affaccio su via De Paola debbano essere demoliti, al fine di ripristinare la superficie utile originaria e lo stato dei luoghi anteriore all'abuso innanzi descritto.

Nel caso di specie, in fase di stima, al valore di mercato verrà detratto il costo stimato per la rimozione degli abusi evidenziati.

Gli infissi sono in alluminio, con persiane esterne in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato e vetro. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, così come il rivestimento della cucina e dei bagni, mentre quella del balcone è in gres porcellanato per esterni. Vi è impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e impianto di

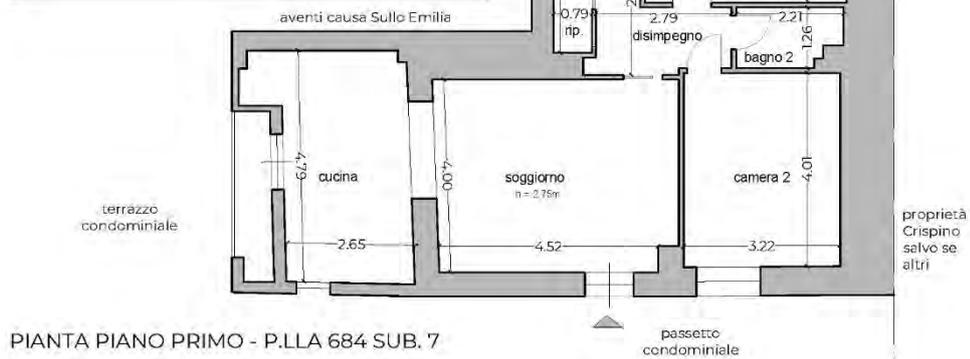
**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

riscaldamento con caldaia murale e corpi scaldanti in alluminio. Nel complesso, gli impianti appaiono funzionanti e in discrete condizioni manutentive.

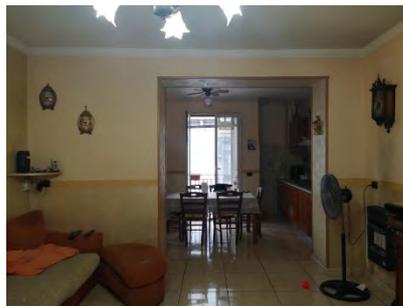
Le finiture interne sono di livello medio e lo stato d'uso e manutenzione dell'abitazione può considerarsi nel complesso discreto.



PIANTA PIANO PRIMO - P.LLA 887 SUB. 5



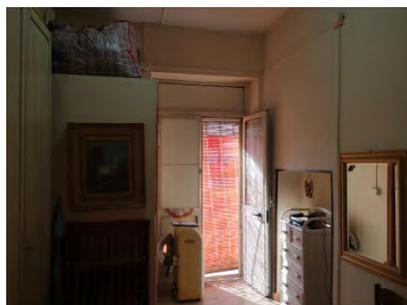
PIANTA PIANO PRIMO - P.LLA 684 SUB. 7



Per quanto concerne il **locale accessorio**, esso è posto al piano primo, nelle immediate vicinanze dello smonto della scala esterna condominiale.

Esso è costituito da un vano principale, all'interno del quale risulta ricavato un piccolo servizio igienico. Gli infissi sono in alluminio e vetro, mentre la porta del bagno è a soffietto in pvc. La pavimentazione è in ceramica, come pure il rivestimento delle pareti del bagno. Vi sono impianto elettrico e idrico-sanitario.

Le finiture interne sono di livello basso, mentre lo stato d'uso e manutenzione deve considerarsi mediocre.



L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa 2,75 m; la superficie netta – con la esclusione della porzione abusiva – è pari a circa 67 mq, quella del balconcino è pari a circa 2 mq. L'altezza utile del locale accessorio è pari a circa 3,41 m; la superficie netta è pari a circa 15 mq.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 93 mq.

Per quanto concerne l'efficienza energetica dell'immobile, non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione di quest'ultimo è stimato in **Euro 500,00** comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Si allegano rilievo planimetrico dello stato di fatto (**Allegato n. 4**) e rilievo fotografico (**Allegato n. 5**) degli immobili che costituiscono il lotto di vendita n. 2.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, ubicati tra il piano terra ed il piano primo di un fabbricato a corte sito in Caivano (NA), alla via De Paola, 12, consistono nella piena proprietà dei cespiti di seguito elencati e catastalmente identificati.

- **Vano di abitazione**, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 22, p.lla 684, sub. 4**, graffata alla **p.lla 887, sub. 3**, cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale Euro 74,37.
- **Locale cantinola**, piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **22, p.lla 684, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale Euro 13,01.

- **Appartamento**, piano primo, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 7**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale Euro 170,43.
- **Vano di abitazione**, piano terra, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 1**, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, Rendita Catastale Euro 43,38.
- **Vano di abitazione**, piano terra, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 2**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 21 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 21 mq, Rendita Catastale Euro 37,18.
- **Vano di abitazione**, piano primo (anche se in visura è erroneamente indicato piano terra), riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Caivano al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 5**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita Catastale Euro 37,18.

Tutti gli immobili di cui sopra risultano inseriti in Catasto sin dall'Impianto, con planimetrie catastali recanti data di presentazione 15/12/1939, e tutti intestati in Catasto sin dal 11/03/2004 a OMISSIS, nato a OMISSIS, il OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni.

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

Inoltre, si evidenzia che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato su terreno attualmente censito in Catasto Terreni al foglio 22, particella 684, ente urbano della superficie di 320 mq.

Per quanto concerne, invece, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, esso presenta una serie di difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, in ordine a quanto verrà di seguito precisato distintamente per ciascun lotto di vendita.

LOTTO DI VENDITA N. 1

In particolare, per quanto attiene il Lotto di vendita n. 1, esso risulta catastalmente composto da:

- vano di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, con annesso **locale accessorio**, anch'esso posto al piano terra, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 4**, graffata alla **p.IIa 887, sub. 3**, cat. A/5;
- **locale deposito al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 5**, cat. C/2;
- vano di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 1**, cat. A/5;
- vano di **abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 2**, cat. A/5.

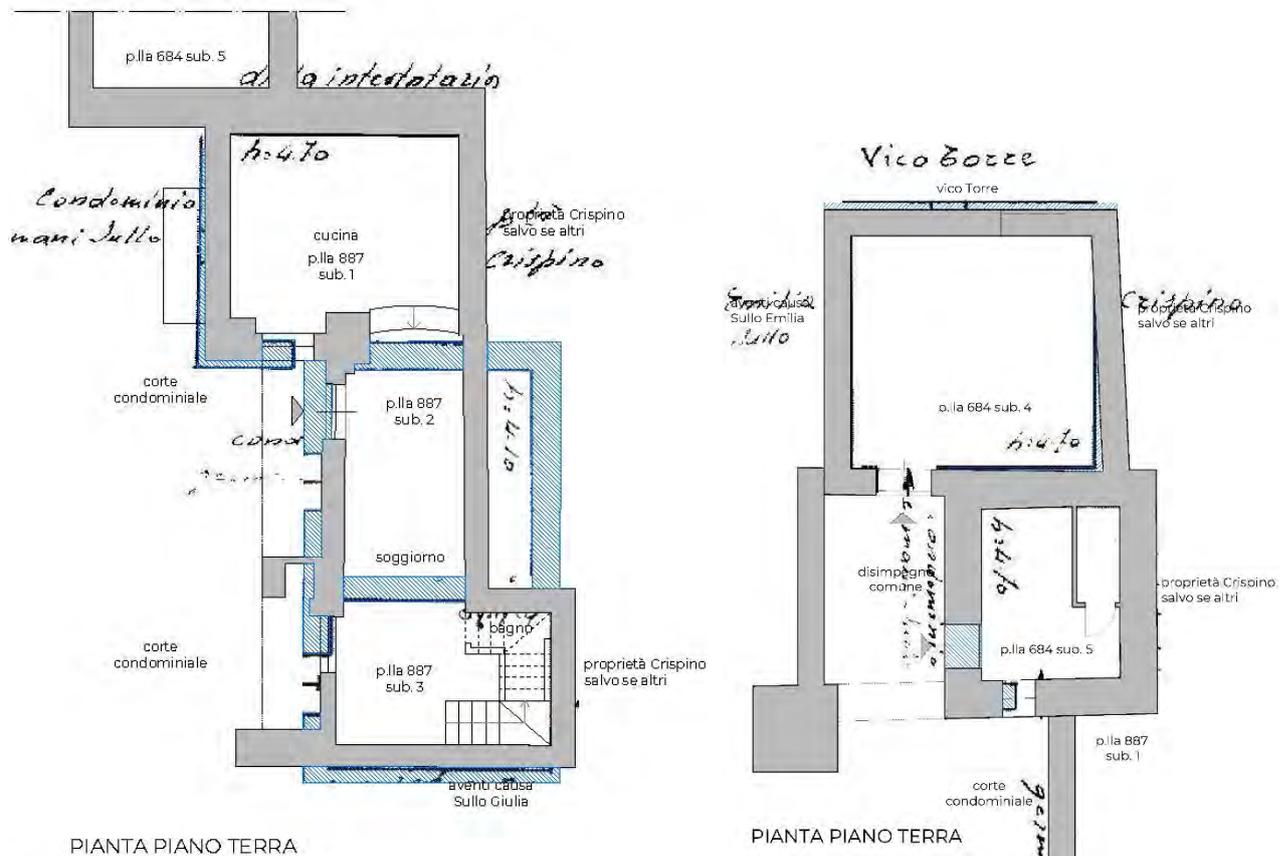
Atteso quanto risultante in catasto, si precisa che – nella realtà fattuale – i due vani di abitazione, censiti alla particella 887 subalterni 1 e 2, e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1, censito alla particella 887 subalterno 3, sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale.

Inoltre, all'interno di detta abitazione è stato persino ottenuto un secondo livello interno, attraverso la realizzazione di un ulteriore impalcato intermedio. Tale modifica interna, pur non incidendo sulla volumetria complessiva, ha comportato un sensibile aumento della superficie utile, ma ha anche determinato un drastico ridimensionamento dell'altezza utile interna, in quanto sono stati creati vani di abitazione che, però, mancano di un requisito essenziale ai fini dell'agibilità e della salubrità degli ambienti, essendovi un'altezza utile interna di 2,46 m (soggiorno) e 2,55 m (cucina) al piano terra e di 2,36 m (cameretta, bagno e corridoio) e 2,69 m (camera matrimoniale) al piano ammezzato, tutte quote inferiori a 2,70 m, che è l'altezza minima che il D.M. del 5 luglio 1975 e s. m. e i. prescrive per i locali principali adibiti ad abitazione.

Si precisa che, a parere dello scrivente, in ragione di quanto sopra rappresentato, l'intero piano ammezzato è da considerarsi abusivo e non sanabile e, dunque, esso deve essere demolito, al fine di ripristinare la superficie utile originaria e lo stato dei luoghi anteriore all'abuso innanzi descritto. Di conseguenza, non dovrà essere inserita in catasto la planimetria del piano ammezzato in quanto abusiva, ma dovrà comunque essere presentata una doppia pratica DOCFA, prima per frazionamento della p.IIa 684 sub. 4

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

graffata con la p.lla 887 sub. 3 e poi per fusione in un unico subalterno dei tre immobili oggi censiti come p.lla 887 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.



All'esito del frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffiata con la p.lla 887 sub. 3, dovrà essere presentata planimetria aggiornata della p.lla 684 sub. 4.

Infine, la planimetria catastale della p.lla 684 sub. 5 andrà aggiornata esclusivamente in termini di distribuzione planimetrica interna.

Il costo stimato per la presentazione delle pratiche DOCFA sopra descritte per i beni facenti parte del Lotto n. 1 è pari a circa **Euro 2.500,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, visure catastali storiche, planimetrie catastali e grafici con sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali dei beni facenti parte del Lotto n. 1 (**Allegato n. 6**).

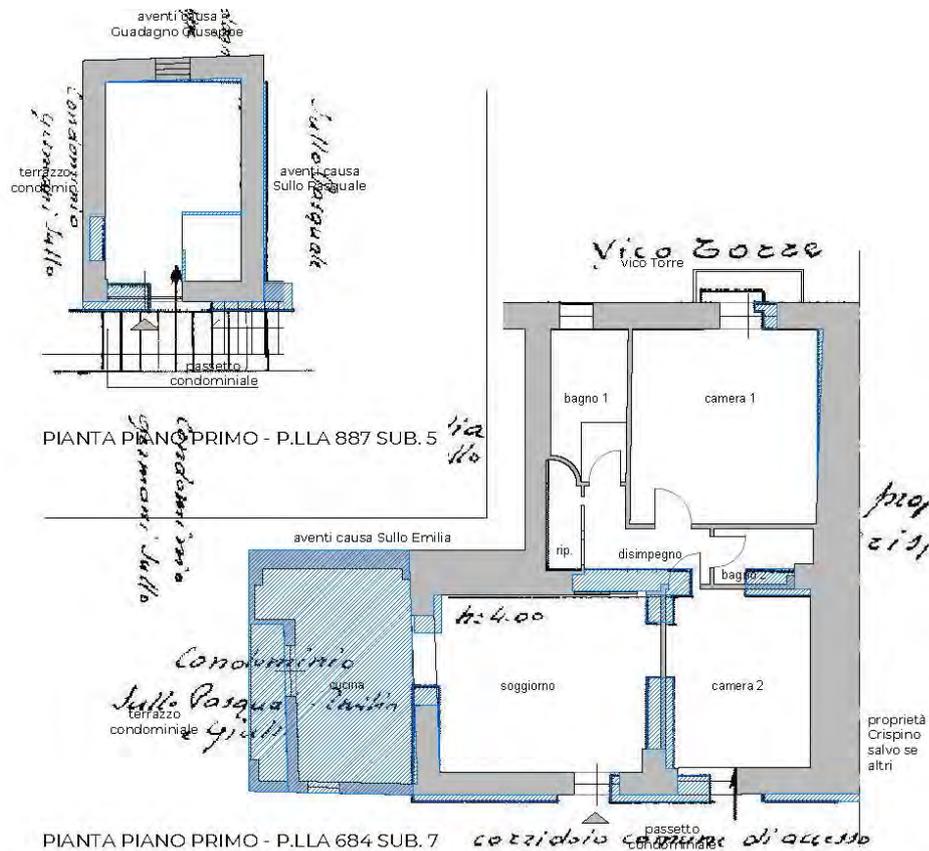
LOTTO DI VENDITA N. 2

Per quanto attiene, invece, il Lotto di vendita n. 2, esso risulta catastalmente composto da:

- vano di abitazione di tipo ultrapolare al piano primo, censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, p.lla 887, sub. 5, cat. A/5;
- appartamento al piano primo censito al Catasto Fabbricati al foglio 22, p.lla 684, sub. 7, cat. A/4.

Atteso quanto risultante in catasto, si precisa che nella realtà fattuale il vano di abitazione, censito alla particella 887 subalterno 5, manca dei requisiti propri dell'abitazione, essendo dotato di una superficie aerante e illuminante inferiore a quanto previsto dalle norme vigenti in materia di salubrità degli ambienti, benché al suo interno sia stato anche realizzato un servizio igienico. Per tale ragione, si ritiene che esso sia più correttamente destinato a svolgere una funzione di vano accessorio, a servizio dell'appartamento – di cui appresso – piuttosto che quella di vano di abitazione autonomo.

Inoltre, l'appartamento censito alla particella 684 subalterno 7, risulta oggetto di un intervento di ampliamento piuttosto importante, essendo ricavati sia il vano cucina, sia il balcone ad essa adiacente e prospiciente via De Paola, realizzati su porzione di terrazzo condominiale.



Si precisa che, a parere dello scrivente, l'ampliamento è da considerarsi abusivo e non sanabile, in quanto nella zona omogenea del Piano Regolatore Vigente in cui l'edificio ricade (A3 – Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato) non sono ammessi interventi che comportano aumenti di volumetria. Per tale ragione, esso dovrà essere demolito.

Alla luce di quanto sin qui riportato, lo scrivente ritiene che, con riferimento alla consistenza degli immobili facenti parte del Lotto di vendita n. 2, le planimetrie catastali andranno aggiornate esclusivamente in termini di distribuzione planimetrica interna attraverso la presentazione di procedura DOCFA, in quanto l'ampliamento della p.lla 684 sub. 7 non potrà essere sanato urbanisticamente e, quindi, neanche catastalmente.

Il costo stimato per la presentazione del DOCFA di aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni facenti parte del Lotto n. 2 è pari a circa **Euro 1.400,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura storica del terreno, visure catastali storiche, planimetrie catastali e grafici con sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali dei beni facenti parte del Lotto n. 2 (**Allegato n. 7**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO n. 1: piena proprietà di un appartamento e due locali accessori, ubicati al piano terra di un fabbricato a corte sito in Caivano (NA) alla via De Paola, 12.

L'**appartamento** è composto da soggiorno, cucina, bagno, scala interna al piano terra, corridoio, due camere, un bagno e tre balconi al piano ammezzato.

Il primo **locale accessorio** è composto da un unico vano.

Il secondo **locale accessorio** è composto da un vano, all'interno del quale è ricavato un ripostiglio.

Il tutto è distinto dagli immobili di seguito identificati.

- **Immobile n. 1. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra**, attualmente adibita a deposito (locale accessorio n. 1), confinante a nord con vico Torre, a est con proprietà OMISSIS salvo se altri, a sud con disimpegno comune e con locale deposito di cui alla p.lla 684 sub. 5, e annesso **locale accessorio** (parte dell'appartamento), anch'esso posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune, confinante a nord con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2, a est con proprietà OMISSIS salvo se altri, a ovest con corte condominiale, il tutto censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 4**, graffata alla **p.lla 887, sub. 3**, cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale Euro 74,37.
- **Immobile n. 2. Locale deposito al piano terra** (locale accessorio n. 2), censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 684, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale Euro 13,01, confinante a nord con p.lla 684 sub. 4, a est con proprietà OMISSIS salvo se altri, a sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 1 e con corte condominiale, a ovest con disimpegno comune.
- **Immobile n. 3. Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra** (parte dell'appartamento), censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 1**, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, Rendita Catastale Euro 43,38, confinante a nord con p.lla 684 sub. 5, a est con proprietà OMISSIS salvo se altri, a sud con vano di abitazione di cui alla p.lla 887 sub. 2 e con corte condominiale, a ovest con corte condominiale.

- **Immobile n. 4 Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra** (parte dell'appartamento), censita al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.lla 887, sub. 2**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 21 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 21 mq, Rendita Catastale Euro 37,18, confinante a nord con p.lla 887 sub. 1, a est con proprietà *_OMISSIS_* salvo se altri, a sud con p.lla 887 sub. 3, a ovest con corte condominiale.

Si precisa che i due vani di abitazione censiti alla particella 887 subalterni 1 e 2 e il locale accessorio costituito dall'immobile graffato, di cui all'immobile n. 1, censito alla particella 887 subalterno 3, sono tra di loro connessi, a formare un'unica unità residenziale.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alle planimetrie catastali, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali allegate alla relazione di stima.

Infatti, non vi è la planimetria catastale dell'intero piano ammezzato. Pur tuttavia, essa non dovrà essere inserita in Catasto, in quanto il piano ammezzato è da considerarsi abusivo e non sanabile e, quindi, da demolire. Dovrà, invece, essere presentata una doppia pratica DOCFA, prima per frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffata con la p.lla 887 sub. 3 e poi per fusione in un unico subalterno dei tre immobili oggi censiti come p.lla 887 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.

All'esito del frazionamento della p.lla 684 sub. 4 graffata con la p.lla 887 sub. 3, dovrà essere presentata planimetria aggiornata della p.lla 684 sub. 4.

Infine, la planimetria catastale della p.lla 684 sub. 5 andrà aggiornata esclusivamente in termini di distribuzione planimetrica interna.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di trasferimento, è stato edificato in data antecedente al 17/08/1942. Dopo tale data non risultano emessi titoli concessori o autorizzativi per interventi edilizi successivi. Pertanto, lo 'stato legittimo' degli immobili deve essere considerato quello rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in Catasto in data 15/12/1939.

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, risultano abusivi e non sanabili e, quindi, da demolire, l'intero piano ammezzato dell'appartamento, compresi i balconi.

Risultano difformi, ma sanabili – solo dopo la demolizione degli abusi non sanabili – le opere di partizione interna e di diversa distribuzione planimetrica, la fusione delle tre porzioni immobiliari innanzi descritte e la modifica dei prospetti attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa, altresì, che non vi è certificato di agibilità.

PREZZO BASE Euro 22.000,00.

LOTTO n. 2: piena proprietà di un appartamento e un locale accessorio, ubicati al piano primo di un fabbricato a corte sito in Caivano (NA) alla via De Paola, 12.

L'**appartamento** è composto da soggiorno, cucina, bagno, scala interna al piano terra, corridoio, due camere, un bagno e tre balconi al piano ammezzato.

È censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 684, sub. 7**, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale Euro 170,43, confinante a nord con vico Torre, a est con proprietà _OMISSIS_ salvo se altri, a sud con passetto comune, a ovest con _OMISSIS_ o aventi causa e con area scoperta condominiale (la quale risulta parzialmente chiusa con volume abusivo annesso all'appartamento).

Il **locale accessorio** è composto da un vano, all'interno del quale è ricavato un bagno.

È censito al Catasto Fabbricati al **foglio 22, p.IIa 887, sub. 5**, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita Catastale Euro 37,18. Confina a nord con area condominiale, a est con _OMISSIS_ o aventi causa, a sud con _OMISSIS_ o aventi causa, a ovest con passetto comune.

Sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza e alle planimetrie catastali, il tutto come meglio evidenziato nei grafici di sovrapposizione dello stato di fatto con le planimetrie catastali allegate alla relazione di stima.

Per quanto concerne la planimetria catastale dell'appartamento, vi sono lievi difformità di sagoma e di distribuzione planimetrica interna. Inoltre, non è rappresentata la porzione della cucina e del balcone ad essa adiacente. Con riguardo a tale ultima circostanza, si rappresenta che, essendo l'ampliamento della cucina e del balcone totalmente abusivo e

non sanabile e, quindi, da demolire, tale porzione abusiva non potrà essere inserita in planimetria. Dovrà, invece, essere presentata planimetria catastale aggiornata per entrambe le unità immobiliari.

L'intero fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto di trasferimento, è stato edificato in data antecedente al 17/08/1942. Dopo tale data non risultano emessi titoli concessori o autorizzativi per interventi edilizi successivi. Pertanto, lo 'stato legittimo' degli immobili deve essere considerato quello rappresentato nelle planimetrie catastali presentate in Catasto in data 15/12/1939.

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, risultano abusivi e non sanabili e, quindi, da demolire, l'ampliamento dell'appartamento al piano primo, realizzato su porzione esterna condominiale.

Risultano difformi, ma sanabili – solo dopo la demolizione degli abusi non sanabili – le opere di partizione interna e di diversa distribuzione planimetrica e la modifica dei prospetti attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa, altresì, che non vi è certificato di agibilità.

PREZZO BASE Euro 46.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli

attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

- In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Fasano (Rep. n. 5840; Racc. n. 3270) del 11/03/2004, trascritto in data 25/03/2004 ai nn. 14400/10475, i sig.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F. OMISSIS, acquistavano, ciascuno per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, dai sig.ri OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata ad OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata ad OMISSIS il OMISSIS; OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, nata ad OMISSIS il OMISSIS, la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Caivano (NA), alla via De Paola, 12, oggetto della odierna procedura esecutiva immobiliare e precisamente: 1) appartamento ubicato al piano terra, censito in catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, p.lla 684, sub. 4, graffata alla p.lla 887, sub. 3, cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 55 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 55 mq, Rendita Catastale Euro 74,37; 2) locale cantinola, ubicato al piano terra censito in catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, p.lla 684, sub. 5, cat. C/2, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale Euro 13,01; 3) appartamento, ubicato al piano primo censito in catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, p.lla 684, sub. 7, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq, Rendita Catastale Euro 170,43; 4) unità immobiliare, ubicata al piano terra censita in catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, p.lla 887,

sub. 1, cat. A/5, classe 6, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 28 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 28 mq, Rendita Catastale Euro 43,38; 5) unità immobiliare, ubicata al piano terra censita in catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, p.lla 887, sub. 2, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 21 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 21 mq, Rendita Catastale Euro 37,18; 6) unità immobiliare, ubicata al piano primo (anche se in visura è erroneamente indicato piano terra) censita in catasto fabbricati del Comune di Caivano al foglio 22, p.lla 887, sub. 5, cat. A/5, classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 19 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 19 mq, Rendita Catastale Euro 37,18.

- Ai sig.ri _OMISSIS_ e _OMISSIS_, la quota di 250/1000 ciascuno della proprietà è pervenuta in virtù di successione legittima dal sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, deceduto il _OMISSIS_, giusta denuncia di successione n. 5604 vol. 2779, trascritta il 09/06/1984 ai nn. 18321/15641, per una quota complessiva in capo al de cuius pari a 1/2, mentre la restante quota di 1/2 era di proprietà del sig. _OMISSIS_.

Si precisa che, in relazione alla successione in morte di _OMISSIS_, è stata trascritta accettazione tacita di eredità nn. 32643/41827 del 07/08/2023.

- Ai sig.ri _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, la quota di 2/18 ciascuno e alla signora _OMISSIS_, la quota di 1/6 ciascuno della proprietà, sono pervenute in virtù di successione legittima dal sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, deceduto il _OMISSIS_, giusta denuncia di successione del 28/03/2003, al num. 219 vol. 4, trascritta il 13/12/2003 ai nn. 51743/36494, per una quota complessiva in capo al de cuius pari ad 1/2, mentre la restante quota – già in capo al sig. _OMISSIS_ – era poi pervenuta agli eredi.

Si precisa che, in relazione alla successione in morte di _OMISSIS_, è stata trascritta accettazione tacita di eredità nn. 32955/42228 del 08/08/2023.

- Ai sig.ri _OMISSIS_ e _OMISSIS_, la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, è pervenuta in virtù di successione legittima dalla sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, deceduta il _OMISSIS_, giusta denuncia di successione, trascritta il 13/07/1962 ai nn. 28619/20347.

- Alla signora _OMISSIS_ i predetti immobili sono pervenuti in virtù di atto di attribuzione e divisione del 17/03/1926 a rogito del notaio Pietro D'Ambrosio (Rep. n. 9096), trascritto in data 03/04/1926 ai nn. 7399/4913-7402/4916.
- Si allega copia dell'atto di compravendita del 11/03/2004 e relativa nota di trascrizione, copia della nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di _OMISSIS_ _OMISSIS_ del _OMISSIS_ e relativa trascrizione dell'accettazione dell'eredità, copia della nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di _OMISSIS_ del _OMISSIS_ e relativa trascrizione dell'accettazione dell'eredità (**Allegato n. 8**).

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 abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

indicate);

- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

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

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

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

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

A seguito degli accessi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caivano dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistica dei beni pignorati, lo scrivente ha potuto accertare quanto segue.

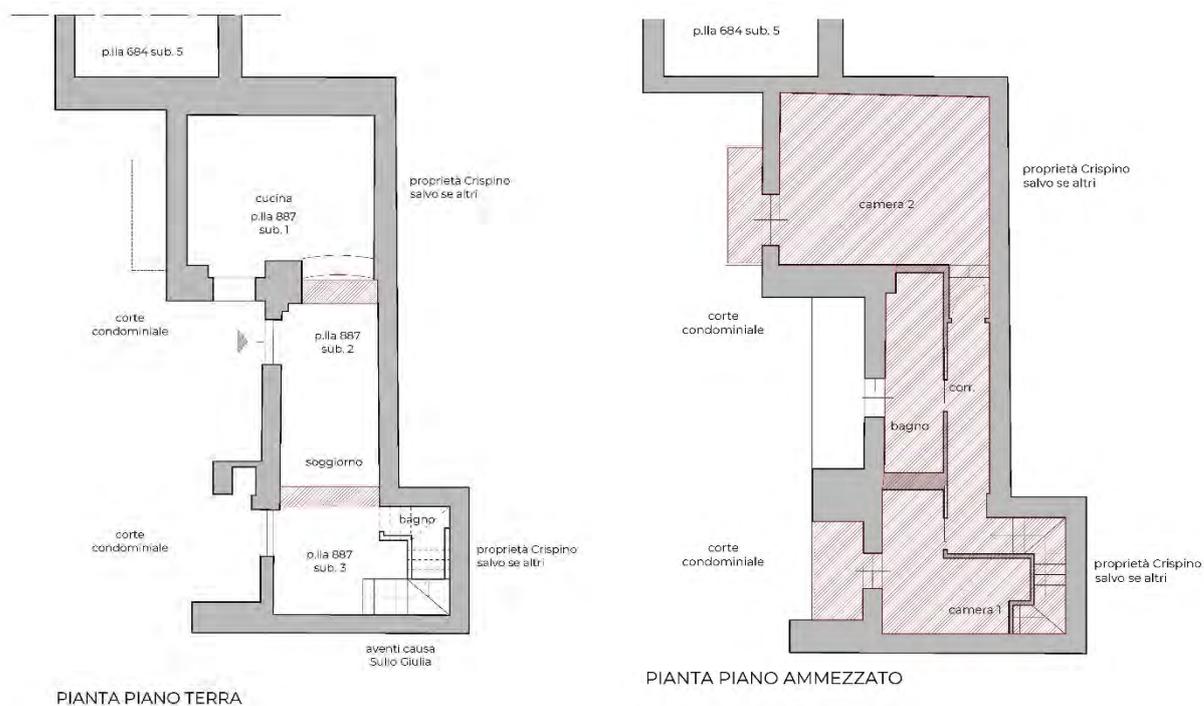
- La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della relazione di stima, è assai risalente nel tempo. Infatti, come già accennato nel corpo della presente relazione, esso era già oggetto di un atto di divisione rogato nel 1926. Inoltre, a certificare la consistenza immobiliare legittima del fabbricato giungono in nostro aiuto le planimetrie catastali presentate in data 15/12/1939 presso il Catasto.
- Di contro, il Comune di Caivano ha attestato che per il fabbricato in oggetto non risultano pratiche edilizie relative alla edificazione, ma esclusivamente le seguenti comunicazioni, le quali sono peraltro da considerarsi del tutto inefficaci, in quanto per esse sono state inoltre richieste di integrazione, mai ottemperate.
 - Comunicazione di inizio attività Legge 662, art. 2 del 23/12/1996, prot. 24572 del 16/12/1997, prat. UTC 285/97, corredata da elaborati grafici, relazione tecnica e rilievo fotografico, per lavori di manutenzione straordinaria da eseguire sulla porzione di fabbricato sito in Caivano alla via De Paola n. 14, in parziale adempimento dell'Ordinanza Sindacale n. 3 del 13/10/1997. Tuttavia, per detta pratica risultano carenti i grafici allegati, manca qualunque forma di comunicazione

al Genio Civile territorialmente competente, pur se in presenza di opere strutturali, e vi sono ulteriori vizi, in ragione dei quali risulta emessa una comunicazione da parte dell'ente comunale di impossibilità ad avviare il procedimento, per carenza documentale. Atteso che nessuna integrazione in merito a detta pratica è mai pervenuta, la pratica edilizia deve intendersi inefficace.

- Comunicazione prot. n. 12646 del 04/07/2000 prat. UTC 186/2000, per lavori straordinari consistenti in consolidamento del solaio di copertura e calpestio del piano primo. Anche in questo caso, l'Ufficio Urbanistica comunicava che per l'esecuzione dei lavori in oggetto era necessario seguire la procedura della denuncia di inizio attività di cui alla L. 662/1996 art. 2 comma 60 punto 7. lett. a) e – a parere dell'esperto stimatore – anche la denuncia delle opere strutturali al Genio Civile. Anche in questo caso, essendo rimasta senza riscontro la comunicazione trasmessa dall'Ufficio Urbanistica, la comunicazione di lavori di straordinaria manutenzione deve intendersi totalmente inefficace dal punto di vista tecnico e amministrativo.
- Alla luce di quanto sopra rappresentato, lo stato legittimo dell'intera consistenza immobiliare oggetto di stima si ritiene certificato dalle planimetrie catastali, essendo esse registrate ufficialmente prima della legge urbanistica italiana n. 1150/1942 del 17/08/1942. Per tale ragione, attesa la conformità urbanistica dei volumi e delle superfici, come chiaramente certificate dalle predette planimetrie catastali, in base a quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Caivano, tutte le modifiche successive risultano eseguite in assenza di titoli autorizzativi o concessori.
- Dunque, al piano terra – con riguardo agli immobili di cui al **Lotto n. 1** – deve essere ritenuto difforme l'intero piano ammezzato realizzato al fine di aumentare la superficie utile, pur se all'interno del volume preesistente. Tale modifica, infatti, ha comportato anche una riduzione dell'altezza utile interna al di sotto dei limiti previsti dal D.M. del 5 luglio 1975 e s. m. e i., il quale prescrive per i locali principali adibiti ad abitazione un'altezza minima di 2,70 m e per i locali accessori di 2,40 m.

Pertanto, a parere dell'esperto stimatore, l'intero impalcato del piano ammezzato – compresi i balconi prospicienti la corte – deve essere demolito. Invece, le variazioni interne, la fusione dei singoli vani di abitazione al piano terra e le modifiche dei prospetti all'interno del volume legittimamente edificato, possono essere sanate. Atteso che la normativa vigente non prevede una procedura amministrativa specifica per la denuncia

spontanea – ovvero in assenza di ordinanza di demolizione – di opere abusive, deve prevedersi prima la presentazione di una S.C.I.A. per eseguire le opere di sola demolizione e poi una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) per sanare le difformità minori, quali le modifiche di prospetto e quelle delle partizioni interne.

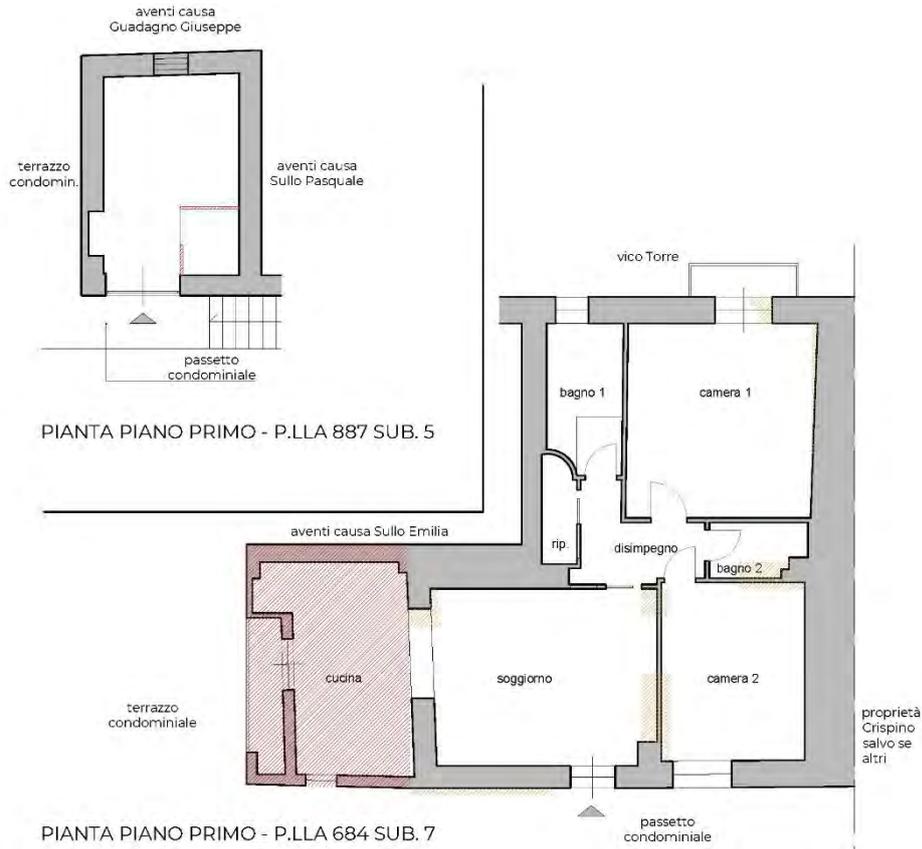


Tuttavia, in questa sede, non viene calcolato un costo relativo alle opere di demolizione e di sanatoria, poiché – come già detto in precedenza – l'entità delle opere, anche in termini di impatto economico, è tale da determinare un costo almeno pari al valore di mercato della residua parte legittima dei cespiti pignorati. Per tale ragione, in fase di stima verrà utilizzato il metodo di capitalizzazione del reddito e non il metodo della comparazione del mercato.

- Per quanto attiene, invece, il piano primo – con riguardo agli immobili di cui al **Lotto n. 2** – deve essere ritenuta difforme e non sanabile la porzione realizzata in ampliamento su area esterna condominiale, che deve essere demolita. Al netto di tale demolizione, restano invece sanabili le modifiche dei prospetti e delle partizioni interne.

Pertanto, a pare dell'esperto stimatore, l'intero vano cucina con adiacente balconcino deve essere demolito. Invece, le variazioni interne e le modifiche dei prospetti all'interno del volume legittimamente edificato, possono essere sanate. Come nel caso del piano terra, atteso che la normativa vigente non prevede una procedura amministrativa

specifica per la denuncia spontanea – ovvero in assenza di ordinanza di demolizione – di opere abusive, deve prevedersi prima la presentazione di una S.C.I.A. per eseguire le opere di sola demolizione e poi una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità) per sanare le difformità minori, quali le modifiche di prospetto e quelle delle partizioni interne.



Il costo relativo alla demolizione parziale e conseguenti opere di ripristino è stimato forfettariamente in **Euro 20.000,00** comprensivi di IVA.

Il costo per l'accertamento di conformità (sanatoria ex art. 37 D.P.R. 380/2001) è stimato in **Euro 5.000,00** comprensivi sanzioni amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche comprensive di IVA e cassa previdenziale.

Si allega esclusivamente per completezza di informazioni – ma ribadendo ancora una volta che le pratiche edilizie presentate risultano inefficaci in quanto non integrate – copia della Comunicazione di inizio attività Legge 662/1996, prot. 24572 del 16/12/1997, prat. UTC 285/97, con relativi grafici di progetto, nonché Comunicazione prot. n. 12646 del 04/07/2000 prat. UTC 186/2000 (**Allegato n. 9**).

Si allegano, inoltre, planimetrie con evidenziazione delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate (**Allegato n. 10**).

Infine, si precisa che l'edificio, di cui fanno parte gli immobili pignorati, ricade in zona territoriale omogenea "A3 - Edifici e complessi che costituiscono in larga misura il tessuto edilizio consolidato" del P.R.G. vigente del Comune di Caivano. Si allegano attestazioni rilasciate dal Settore Pianificazione del Territorio-Edilizia Privata-Abusivismo del Comune di Caivano (**Allegato n. 11**).

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.).

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 01/06/2023 – insieme con il custode giudiziario, dott. Claudio Cesaro – e in data 31/08/2023, lo scrivente ha accertato che il compendio pignorato risulta occupato dai debitori esecutati (che occupano direttamente i vani terranei di cui alla p.lla 684 sub. 4 e sub. 5 e i vani al primo piano di cui alla p.lla 684 sub. 7 e alla p.lla 887 sub. 5), nonché dalle figlie _OMISSIS_ (che occupa l'unità immobiliare

al piano terra – di cui alla p.lla 887 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 – con il proprio nucleo familiare) e _OMISSIS_ (che occupa – invero – l'unità immobiliare al piano secondo, abusivamente realizzata in sopraelevazione e, quindi, non colpita da pignoramento, in quanto priva di identificativi catastali).

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 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).*

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 – è emerso che sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- Iscrizione contro nn. 14401/2282 del 25/03/2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/03/2004 a rogito del notaio Francesco Fasano.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.
2. _OMISSIS_ ,
C.F. _OMISSIS_ , per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.

- Immobili:
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 4, graffata p.lla 887, sub. 3, piano T, cat. A/5.
 2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 5, piano T, cat. C/2.
 3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 7, piano 1, cat. A/4.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 1, piano T, cat. A/5.
 5. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 2, piano T, cat. A/5.
 6. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 5, piano T, cat. A/5.
- Iscrizione contro nn. 47468/16262 del 28/06/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26/06/2007 a rogito del notaio Pasquale Cante.
- Soggetti a favore: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.
- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_ , per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.
- Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 4, graffata p.lla 887, sub. 3, piano T, cat. A/5.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 5, piano T, cat. C/2.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 7, piano 1, cat. A/4.
4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 1, piano T, cat. A/5.
5. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 2, piano T, cat. A/5.
6. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 5, piano T, cat. A/5.
- Iscrizione contro nn. 2980/469 del 22/01/2010. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs. 193/01.
- Soggetti a favore: _OMISSIS_.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_ , per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 4, graffata p.lla 887, sub. 3, piano T, cat. A/5.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 5, piano T, cat. C/2.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 7, piano 1, cat. A/4.
4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 1, piano T, cat. A/5.
5. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 2, piano T, cat. A/5.
6. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 5, piano T, cat. A/5

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro nn. 37472/27875 del 22/07/2021, verbale di pignoramento immobili, notificato dal Tribunale di Napoli nord del 08/07/2021.

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

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 4, graff. p.lla 887, sub. 3, piano T, cat. A/5.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 5, piano T, cat. C/2.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 684, sub. 7, piano 1, cat. A/4.

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 1, piano T, cat. A/5.
5. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 2, piano T, cat. A/5.
6. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Caivano, foglio 22, p.lla 887, sub. 5, piano T, cat. A/5.

Si allega elenco sintetico delle formalità relativo alle unità immobiliari pignorate nonché elenco sintetico delle formalità in capo ai debitori eseguiti (**Allegato n. 12**).

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come precisato in risposta al quesito sub 6), è stata riscontrata la realizzazione di una serie di opere abusive e non sanabili, come pure opere difformi urbanisticamente, ma sanabili, sia per il Lotto n. 1 che per il Lotto n. 2.

Tuttavia, con riguardo al Lotto n. 1, non è stato calcolato un costo relativo alle opere di demolizione e di sanatoria, poiché l'entità delle opere, anche in termini di impatto economico, è tale da determinare un costo almeno pari al valore di mercato della residua parte legittima dei cespiti pignorati. Per tale ragione, in fase di stima verrà utilizzato il metodo di capitalizzazione del reddito e non il metodo della comparazione del mercato.

Fatta tale doverosa premessa, di seguito si riportano i costi forfettariamente determinati per entrambi i lotti.

| | Lotto n. 1 | Lotto n. 2 |
|--|------------|------------|
| Demolizione opere abusive e non sanabili | - | 20.000,00 |
| Sanatoria opere urbanisticamente difformi sanabili | - | 5.000,00 |

Difformità catastali.

Come precisato in risposta al quesito sub 3), sono state riscontrate talune difformità catastali, sia per il lotto n. 1 che per il lotto n. 2.

Di seguito si riportano i costi forfettariamente determinati per gli aggiornamenti catastali necessari per entrambi i lotti.

| | Lotto n. 1 | Lotto n. 2 |
|-------------------------|------------|------------|
| Aggiornamenti catastali | 2.500,00 | 1.400,00 |

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.

Come si evince dall'attestazione rilasciata dal Settore VIII - Pianificazione del Territorio - Edilizia Privata - Abusivismo del Comune di Caivano, si evince che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Come si evince dall'attestazione di cui al punto precedente, risulta che gli immobili oggetto di stima non insistono su terreni gravati da censo, livello o uso civico.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dagli ausiliari del G.E., è emerso che per il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, non risulta costituito formalmente

alcun condominio, né nominato un amministratore, né – infine – risultano esservi spese fisse di gestione che siano da addebitarsi alle parti comuni dell'edificio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

*In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà*

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

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

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

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

Criterio di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni immobili che costituiscono il Lotto n. 2 è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

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

Per quanto concerne, invece, la stima del valore di mercato dei beni immobili che costituiscono il Lotto n. 1, il metodo di stima utilizzato è quello di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**).

Tale metodo si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo dell'immobile al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Esprimendo il concetto analiticamente, detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

si ha la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V, è:

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Nel caso degli immobili oggetto di stima che risultano abusivi e non sanabili, data l'assenza di ordinanze di abbattimento, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 10 anni. Tale arco temporale è dato da una media temporale (puramente ipotetica) tra la durata presunta di un iter – che nasce dal momento in cui può essere rilevato l'abuso, emesso un provvedimento sanzionatorio e messo in atto un tale provvedimento con l'abbattimento dell'immobile – e l'ipotesi in cui l'abuso possa non essere mai rilevato o l'immobile mai abbattuto (ipotesi assolutamente plausibile, se si pensa alle enormi quantità di manufatti abusivi già individuati sull'intero territorio nazionale e oggetto di provvedimenti sanzionatori di demolizione dell'abuso, i quali – tuttavia – non vengono posti in essere dagli enti preposti).

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

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

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

■ della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

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

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quelli da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al primo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

| | | | |
|---------------|----------------|--|---------------------|
| Provincia | Comune | Fascia/Zona | Destinazione |
| Napoli | Caivano | B4/Centrale/ centro storico | Residenziale |

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|
| Tipologia | Stato conservativo | Valore di Mercato (€/mq) | |
| | | Min | Max |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 680 | 1050 |

Si consideri che per immobili della stessa tipologia, le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento che sono state consultate, forniscono i seguenti valori unitari.

| | | |
|---|--------------------|--------------------------|
| IMMOBILSMART viale Europa 57 - 81031 - Aversa (CE) | | |
| Tipologia | Stato conservativo | Valore di Mercato (€/mq) |
| Abitazioni civili | Normale | 1.000,00 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------------|
| Gabetti, corso Umberto I 40 - 80023 - Caivano (CE) | | |
| Tipologia | Stato conservativo | Valore di Mercato (€/mq) |
| Abitazioni civili | Normale | 750,00 |

Alla luce di quanto sin qui riportato, in considerazione alle caratteristiche del Lotto di vendita n. 2, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area, nonché dai siti di settore – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo, quale valore unitario da utilizzare per la stima del Lotto n. 2:

$$865,00 \text{ €/mq} \times 0,40 + 875,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = \mathbf{871,00 \text{ €/mq}}$$

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

Per quanto concerne, invece, il Lotto b. 1, i valori locativi restituiti dall'Agenda delle Entrate, che verranno utilizzati per la stima, sono i seguenti.

| | | | |
|---------------|----------------|--|---------------------|
| Provincia | Comune | Fascia/Zona | Destinazione |
| Napoli | Caivano | B4/Centrale/ centro storico | Residenziale |

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|-------------|
| Tipologia | Stato conservativo | Valore di Locazione (€/mq) | |
| | | Min | Max |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 2,10 | 3,20 |

VALUTAZIONE SINGOLA E COMPLESSIVA DEI DIRITTI REALI PIGNORATI.

LOTTO N. 1 - Piena proprietà di appartamento e locali accessori al piano terra.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

| Destinazione | S.L. | S.N.R. (30%) | S.N.R. (25%) |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Appartamento P.T. | 61,34 | | |
| Appartamento P. AMMEZZ. | 56,10 | | |
| balconi | | 11,38 | |
| Locale accessorio abit. | | | 38,40 |
| Locale accessorio dep. | | | 17,86 |
| TOTALE | 124,92 | 3,41 | 14,07 |

TOTALE S.C. = 124,92 mq + 3,41 mq + 14,07 mq = 142,40 mq arrotondabili a 142 mq

In tal modo otterremo:

$$2,65 \text{ [Euro/mq]} \times 142 \text{ [mq]} = \mathbf{376,30 \text{ Euro mensili.}}$$

Pertanto, la rendita annua del LOTTO n. 1 posto in vendita è pari a:

$$376,30 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = \mathbf{4.515,60 \text{ Euro annui}}$$

Nel caso di specie **utilizzeremo un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,7%.**

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

| Annualità [Euro x Anno] | Saggio r | $\frac{(q^n - 1)}{q^n}$ | Valore Stimato [Euro] |
|-------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|
| 4.515,60 | 0,037 | 0,304 | 37.101,15 |

**RELAZIONE DI STIMA - PROC. N. 292/2021 R.G.E. OMISSIS
CONTRO OMISSIS E OMISSIS**

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

| | | |
|---|-------------|-----------------|
| - spese per l'aggiornamento catastale | Euro | 2.500,00 |
| - spese per l'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00 |
| TOTALE | Euro | 3.000,00 |

Così avremo che il valore di mercato del Lotto n. 1 sarà dato da:

$$\text{Euro } 37.101,15 - \text{Euro } 3.000,00 = \text{Euro } \mathbf{34.101,15}$$

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

Innanzitutto, si terrà conto della non conformità urbanistica, che rappresenta una circostanza dissuasiva all'acquisto del bene. Pertanto, con riferimento a tale circostanza, verrà operata una decurtazione del 20% del valore complessivo del compendio.

Inoltre, si terrà conto dello stato di manutenzione dei cespiti, che incide sul valore complessivo dei beni nella misura del 10%.

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

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

| | |
|-----------------------------------|------|
| • Non conformità urbanistica | 0,80 |
| • Stato d'uso e manutenzione | 0,90 |
| • Ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO $(0,80 \times 0,90 \times 0,90) = \mathbf{0,648}$

Pertanto, il valore di mercato del LOTTO n. 1 posto in vendita è pari a:

$$\text{Euro } 34.101,15 \times 0,648 = \text{Euro } 22.097,55 \text{ arrotondabili a Euro } 22.000,00$$

Valore di mercato LOTTO n. 1: Euro 22.000,00

LOTTO N. 2 - Piena proprietà di appartamento e locale accessorio al piano primo.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

| Destinazione | S.L. | S.N.R. (30%) | S.N.R. (25%) |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Appartamento P.1 | 87,59 | | |
| balcone | | 2,22 | |
| Locale accessorio abit. | | | 19,78 |
| TOTALE | 87,59 | 0,67 | 4,95 |

TOTALE S.C. = 87,59 mq + 0,67 mq + 4,95 mq = 93,21 mq arrotondabili a 93 mq

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 2:**

$$93 \text{ mq} \times 871,00 \text{ €/mq} = \text{€} 81.185,91.$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| - spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica | Euro | 500,00; |
| - spese aggiornamento catastale | Euro | 1.400,00; |
| - spese di demolizione aumento di volumetria | Euro | 20.000,00; |
| - <u>spese per la sanatoria delle difformità sanabili</u> | Euro | 5.000,00; |
| TOTALE | Euro | 26.900,00. |

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà del Lotto n. 2** sarà dato da:

$$\text{Euro } 81.185,91 - \text{Euro } 26.900,00 = \text{Euro } 54.285,91.$$

Si ritiene opportuno, inoltre, applicare – anche in questo caso – dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui versano gli immobili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno tenere in debito conto – secondo quanto disposto dal G.E. – delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 10% del valore dell'immobile.

Si applicherà, pertanto, il seguente coefficiente di differenziazione:

- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO 0,90**

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

$$\text{Euro } 54.285,91 \times 0,90 = \text{Euro } 46.167,32 \text{ arrotondabili a Euro } 46.000,00$$

Valore di mercato del LOTTO n. 2: Euro 46.000,00.

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

I debitori, _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, sono residenti in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_ e – dunque – presso gli immobili pignorati.

I debitori esecutati, inoltre, come si evince dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, hanno contratto matrimonio in _OMISSIS_ in data _OMISSIS_, scegliendo il regime di comunione legale dei beni. Ad ogni buon conto, si ribadisce che entrambi i coniugi sono debitori.

Si allegano certificati di residenza storici ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 13**).

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

L'esperto stimatore
arch. Michele Broccoletti

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. <i>PREMESSA</i> | 2 |
| 2. <i>RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.</i> | 3 |
| QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... | 3 |
| QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. | 7 |
| QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. | 18 |
| QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... | 24 |
| QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. | 26 |
| QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. | 32 |
| QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. | 34 |
| QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. | 38 |
| QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. | 44 |
| QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. | 44 |
| QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 44 |
| QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. | 44 |
| QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. | 52 |
| 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..... | 52 |