

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE ES. dr ALESSANDRO AULETTA**

**C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**RELATIVA A PROCEDURA**

**R.G.E. 4/2022**

**VALUTAZIONE IMMOBILI**

**OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

## INDICE

PREMESSA .....	pag. 3
QUESITI .....	pag. 3
RISPOSTE QUESITI .....	pag. 20
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	pag. 22
DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 1.....	pag. 23
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 26
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 28
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 32
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	pag. 32
STIMA DEL VALORE DEL BENE .....	pag. 34
DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 2 .....	pag. 35
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	pag. 37
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 39
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 43
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	pag. 43
STIMA DEL VALORE DEL BENE .....	pag. 45
OPERAZIONI PERITALI .....	pag. 46
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	pag. 47
CONCLUSIONI .....	pag. 48
ELENCO ALLEGATI .....	pag. 49

## PREMESSA

**Ill.mo Sig. Giudice Es. dr Alessandro Auletta del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.**

La S.V. Ill.ma ha nominato la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Comneno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Intesa San Paolo S.p.A. *contro* il sig. *OMISSIS* + 1 - R.G.E. **4/2022**, in data 14/10/2022. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, ha provveduto all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 17/10/2022.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., ha acquisito i certificati di matrimonio dei debitori eseguiti ed ha redatto i moduli relativi al Controllo Preliminare, inviati per via telematica il giorno 17/11/2022.

I debitori, per il tramite del loro legale rappresentante avv. *OMISSIS*, hanno fatto istanza di conversione del pignoramento, che la S.V. Ill.ma ha accolto in data 10/07/2023. Successivamente gli stessi debitori eseguiti sono decaduti dal beneficio della conversione pertanto, la S.V. Ill.ma ha dato incarico agli ausiliari di proseguire le rispettive operazioni.

## QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

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

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

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà

conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad

esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. 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.

**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.

### **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.

**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.



**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 precedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o

l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**. Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),

l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

#### 5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

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

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

1. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
2. **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);
3. **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.

#### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.**

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell’immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

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

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

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

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

**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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la



relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l’immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall’atto di acquisto).

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

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

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

L’esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

L’esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile nel rispetto 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.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

## **RISPOSTE AI QUESITI**

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

Dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la corretta identificazione degli immobili staggiti, siti a Carditello una frazione del comune di Cardito (Na), in via Eleonora Pimentel Fonseca n. 18, al terzo piano e così censiti:

*in N.C.E.U.: comune di Cardito (Na) - foglio 4, p.lla 614, sub. 106, cat. A/2;*

*comune di Cardito (Na) - foglio 4, p.lla 614, sub. 107, cat. A/2.*

Per i suddetti immobili risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS*, coniugato in regime di comunione dei beni ed il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS*, coniugato in regime di separazione dei beni, entrambi residenti a *OMISSIS* in via *OMISSIS* (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Il sig. *OMISSIS*, con atto di compravendita del 12/11/1979, rogato dal notaio De Luca Raffaele di Napoli rep. 281/103, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 15/11/1979 nn. 25383/22188, acquistava dai sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* una zonetta di terreno in Cardito (Na) alla contrada Arcopinto o Voltacarrozza (*in C.T.: foglio 4, part.lla 614*) di 812 m<sup>2</sup> sulla quale, senza autorizzazione edilizia faceva edificare un fabbricato di due piani f.t., composto da un piano terra diviso in due negozi e due garages ed un primo piano diviso in due appartamenti. Successivamente, il sig. *OMISSIS*, con atto di compravendita del 25/02/1983, rogato dal notaio Chiari Leopoldo di

Napoli rep. 103681/9310, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 02/03/1983 nn. 6443/5458, acquistava dal fratello *OMISSIS* l'appartamento al primo piano (int. 1) e l'ampio locale terraneo, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, ossia l'androne ed il cortile, oltre al lastrico solare di copertura sul quale sono stati edificati gli appartamenti pignorati (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati d'identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, dove risulta: comune di Cardito (Na), **foglio 4 - part.lla 614 - subb. 106 e 107**.

Il fabbricato, di cui gli immobili staggiti fanno parte, è regolarmente censito (inserito nella cartografia catastale), come mostra la sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata di seguito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Il simbolo # nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni e deve essere verificata.



Con l'accesso del **22 febbraio 2024**, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali, salvo piccole difformità meglio indicate in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2).

Il **primo lotto** è costituito dall'abitazione di tipo civile sita a Cardito (Na) in via Eleonora Pimentel Fonseca n. 18, terzo piano, con accesso alla dx salendo le scale, composta da ingresso e soggiorno, cucina, corridoio, due camere e due bagni con due balconi, di cui uno in comune con altro appartamento e confinante con part.lla 930, sub. 106 e vano scala e sub. 108;

*in N.C.E.U.: comune di Cardito - foglio 4, p.lla 614, sub. 107, cat. A/2.*

Il **secondo lotto** è costituito dall'abitazione di tipo civile sita a Cardito (Na) in via Eleonora Pimentel Fonseca n. 18, terzo piano, con accesso dal balcone posto sulla sx salendo le scale, composta da ingresso-corridoio, cucina-soggiorno, due camere ed un bagno con un balcone e confinante con part.lla 930 e sub. 107;

*in N.C.E.U.: comune di Cardito - foglio 4, p.lla 614, sub. 106, cat. A/2.*

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

Gli immobili pignorati sono localizzati nella frazione di Carditello del comune di Cardito (Na), centro urbano a nord di Napoli, appartenente alla sua città metropolitana.

Dal punto di vista storico e geografico il suo territorio fa parte dell'area *frattese* ed il suo abitato è collegato ai principali centri limitrofi mediante la strada provinciale denominata Asse Mediano (SS ex162NC).

La frazione di Carditello, ha avuto una fortissima evoluzione demografica nella seconda metà del XX secolo, soprattutto grazie all'immigrazione dalla vicina Afragola, favorita dal basso costo dei terreni edificabili.

Nella zona dove sono poste le uu.ii., che dista circa 2,5 km dal centro urbano, l'edificio è composto in prevalenza da villini e palazzine di due o tre piani, privi di carattere storico e architettonico e spesso realizzati senza autorizzazioni edilizie.

Sono presenti molte attività commerciali lungo la strada pubblica, come anche le opere di urbanizzazione secondaria ed i servizi: ciò determina un alto standard abitativo nella zona.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

<b>Ubicazione</b>	Carditello (Na)
<b>Zona</b>	Centrale
<b>Zone limitrofe</b>	Semi-Centrali
<b>Accesso all'edificio</b>	Strada pubblica
<b>Accesso all'immobile</b>	Vano scala
<b>Tipologia prevalente</b>	Abitazioni civili

<b>Destinazione</b>	Residenziale
---------------------	--------------



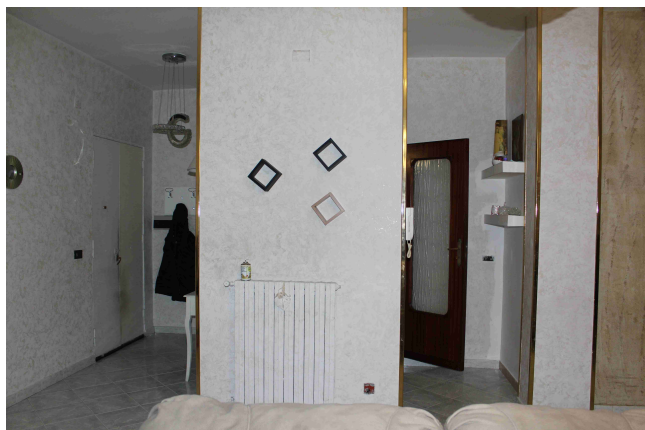
Come mostra la foto qui di fianco, il fabbricato di cui le uu.ii. pignorate fanno parte, ha l'accesso su via Eleonora Pimentel Fonseca, una strada cieca e poco trafficata, attraverso un portone pedonale e carrabile che si apre nell'androne collegato al cortile comune (*cf.* Allegato 1: Foto: 5 e 6). L'edificio, di quattro piani fuori terra e con copertura a terrazza, si presenta in cattivo stato di conservazione: con segni di degrado, soprattutto

sulla facciata principale, dove i frontalini dei balconi sono ammalorati; trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a., pareti di tompagno rivestite di malta ordinaria di colore rosa e con vano scala posto sul versante nord del lotto (*cf.* Allegato 1: Foto: da 7 a 10).

## LOTTO N. 1

**Descrizione del Lotto n. 1:** esso è costituito dall'appartamento (*foglio 4, p.lla 614, sub. 107*)

al terzo piano, con accesso dal vano scala alla dx salendo le scale (*cf.* Allegato 1: Foto: 11).



Come mostra la foto qui di fianco, l'ingresso avviene in un ambiente collegato al soggiorno, nel quale è stato ricavato un piccolo bagno di servizio con la porta sul lato opposto all'ingresso; il soggiorno (*cf.* Allegato 1: Foto: 13 e 14) ha il balcone esposto ad ovest ed è collegato da un varco privo di porta alla cucina, anch'essa dotata

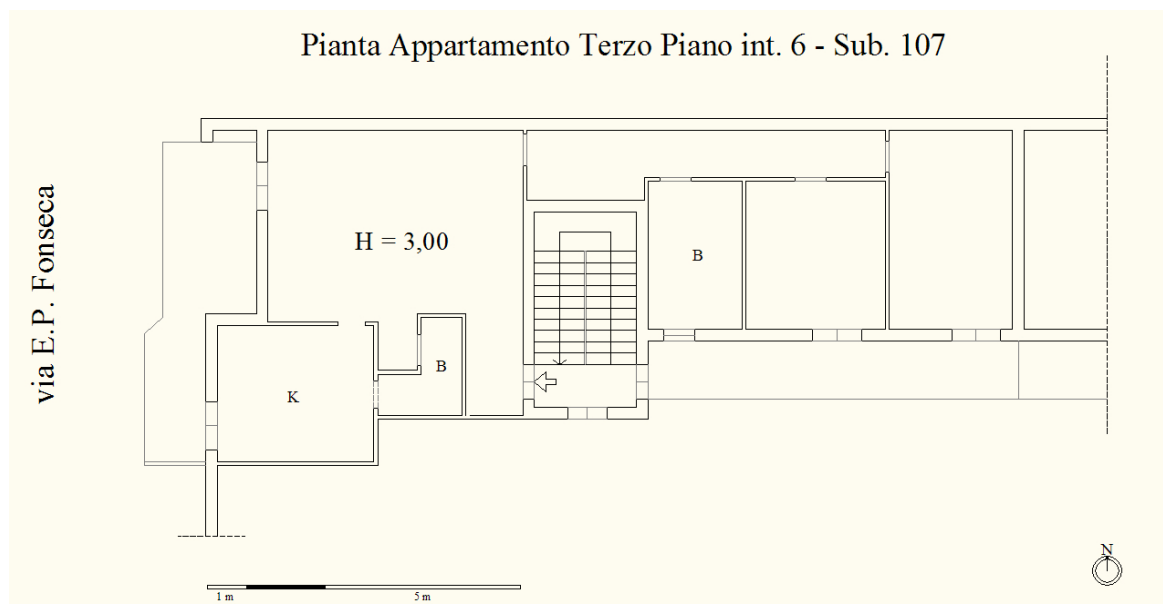
di un balcone, che si apre su quello posto sul prospetto principale dell'edificio (*cf.* Allegato 1: Foto: da 15 a 18).



Dal soggiorno si accede ad un lungo corridoio, che ordina la zona notte, composta da due camere ed un bagno, come mostra la foto qui di fianco. Il bagno, interamente rivestito in piastrelle di grés e dotato di vasca, ha la finestra esposta a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 20). La prima camera ha il

balcone esposto a sud (cfr. Allegato 1: Foto: 21), così come la camera da letto padronale (cfr. Allegato 1: Foto: 22). Il balcone, posto sul prospetto interno del fabbricato, funge anche d'accesso all'appartamento confinante (cfr. Allegato 1: Foto: 8). L'appartamento al suo interno è in buono stato di conservazione e le finiture interne sono relativamente nuove: le pareti sono tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in grés, le porte sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in alluminio, protetti da napoletane in ferro.

In totale, l'appartamento è composto da ingresso e soggiorno, cucina, corridoio, due camere e due bagni con due balconi di cui uno in comune con altro appartamento (categoria A/2, Sup. Catastale 133 m<sup>2</sup>). L'altezza interna dei vani è di 3,00 m, per una **Superficie Commerciale** pari a **129 m<sup>2</sup>** (vedi tabella delle superfici a pag. 32) e una superficie utile abitabile (SUA) di 106 m<sup>2</sup>, come rappresentato nella pianta seguente:



### Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	alta densità abitativa
<i>posizione</i>	piano terzo
<i>esposizione</i>	sud-nord
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale



<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento: S.U.A. = 106 m <sup>2</sup>

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

<b>CARATTERIS. STRUTTURALI</b>	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento				
	Copertura a terrazza				
<b>FINITURE ESTERNE</b>	Facciata con intonaco civile tinteggiato di colore rosa				
<b>FINITURE INTERNE</b>	Pavimenti	Ingresso	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40	
		Soggiorno	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40	
		Bagno di servizio	Piastrelle in grés bianco-grigie	20x40	
		Cucina	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40	
		Corridoio	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40	
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40	
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40	
		Bagno padronale	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x60	
		Balconi	Piastrelle grigie	20x20	
	Rivestimenti	Ingresso	Intonaco bianco-grigio		
		Soggiorno	Intonaco bianco-grigio + parato decò		
		Bagno di servizio	Piastrelle in grés bianco-grigie	20x40	
		Cucina	Intonaco bianco-grigio + piastrelle		
		Corridoio	Intonaco bianco-grigio		
		Camera 1	Intonaco bianco-grigio		
		Camera 2	Intonaco bianco-grigio		
		Bagno padronale	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x60	
		Balconi	Intonaco rosa		
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	sud	Porta blindata + serramenti in alluminio e napoletane in ferro			
	ovest	Serramenti in alluminio e napoletane in ferro			
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Porte in legno e vetro				
<b>IMPIANTI</b>	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Presenti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori	Funzionanti	Caldia a Gas	
	Citofono	Funzionante			

### Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio, subordinata al rispetto delle prescrizioni per il controllo dell'efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare degli impianti termici. Nel caso di mancato controllo dell'efficienza di detti impianti, l'A.P.E decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata, per cui in caso di nuova compravendita l'attestato stesso deve essere aggiornato, con una spesa di circa € 300,00 secondo gli attuali prezzi di mercato.

Contratti di locazione opponibili: *Presenti*.

Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.* Altre spese: *Non note.*

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

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato sito a Carditello, una frazione del comune di Cardito (Na), in via Eleonora Pimental Fonseca n. 18, di quattro piani fuori terra e copertura a terrazza. L'appartamento, al terzo piano, con accesso alla dx salendo le scale, è composto da ingresso e soggiorno, cucina, corridoio, due camere e due bagni con due balconi di cui uno in comune con altro appartamento e confina a nord con part.lla 930, ad est con sub. 106 e vano scala ed a sud con sub. 108.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (*cf.* Allegato 3: Catasto):

<b>Cardito</b>	<b>foglio 4</b>	<b>part.lla 614</b>	<b>sub. 107</b>	<b>cat. A/2</b>	<b>cl. 4</b>	<b>vani 5,5</b>	<b>su. cat. 133 m<sup>2</sup></b>	<b>R.C. € 397,67</b>
----------------	-----------------	---------------------	-----------------	-----------------	--------------	-----------------	-----------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf.* Allegato 3):

- dal 10/01/1995

sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS*, proprietà per 500/1000;

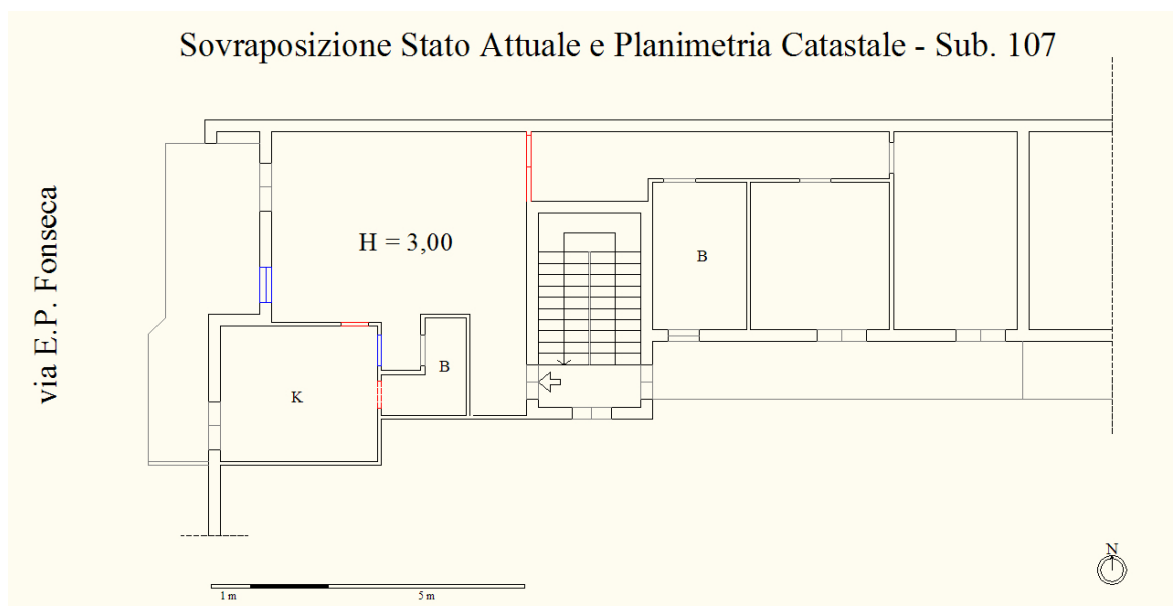
sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* - C.F.: *OMISSIS*, proprietà per 500/1000.

Il fabbricato è stato edificato su una zonetta di terreno in contrada Arcopinto o Voltacarrozza riportato in *C.T.: Cardito, foglio 4, part.lla 614.*

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione; gli stessi dati sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 24/01/2022.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Con l'accesso del 22 febbraio 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale, presentata nel 1995 dal geom. *OMISSIS*, per alcune difformità di seguito descritte: è stata spostata la porta della cucina ed aperta una luce nel bagno di servizio verso la cucina stessa, è stata chiusa una finestra esposta ad ovest nel soggiorno ed è stata edificata una parete divisoria con una porta all'ingresso del corridoio, come rappresentato nella sovrapposizione tra la planimetria e lo stato attuale dell'immobile riportata di seguito, in cui sono indicati in blu gli elementi chiusi ed in rosso i manufatti di nuova edificazione (*cf.* Allegato 2):



Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € 600,00.

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.**

**LOTTO N° 1:** – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata a Cardito (Na) in via Eleonora Pimentel Fonseca n. 18, piano terzo; con accesso alla dx salendo le scale; composta da ingresso e soggiorno, cucina, corridoio, due camere e due bagni con due balconi di cui uno in comune con altro appartamento; confinante con part.lla 930, sub. 106 e vano scala e sub. 108; è riportato nel N.C.E.U. del comune di Cardito al foglio 4, p.lla 614, sub. 107, cat. A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria prot. 3167 del 28/02/1995, presentata al comune di Cardito (Na), cui è difforme lo stato attuale dell'immobile; non vi è l'abitabilità; ricade in **zona B/2** (*semiestensiva esistente*)

**PREZZO BASE euro 78.846,00**

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 24/01/2022 dell'immobile staggito: abitazione in via Fonseca 18, terzo piano, *in N.C.E.U.: comune di Cardito - foglio 4, p.lla 614, sub. 107.*

Per il suddetto immobile risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli esecutati, ossia il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* ed il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Il **12/11/1979**, con atto di compravendita rogato dal notaio De Luca Raffaele di Napoli rep. 281/103, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 15/11/1979 nn. 25383/22188, il sig. *OMISSIS* acquistava dai sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* una zonetta di terreno in Cardito (Na) alla contrada Arcopinto o Voltacarozza (*in C.T.: foglio 4, part.lla 614*) di 812 m<sup>2</sup> sulla quale, senza autorizzazione edilizia faceva edificare un fabbricato di due piani f.t., composto da un piano terra diviso in due negozi e due garages ed un primo piano diviso in due appartamenti.

Successivamente, il **25/02/1983**, con atto di compravendita del rogato dal notaio Chiari Leopoldo di Napoli rep. 103681/9310, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 02/03/1983 nn. 6443/5458, il sig. *OMISSIS* acquistava dal fratello *OMISSIS* l'appartamento al primo piano (int. 1) e l'ampio locale terraneo, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, ossia l'androne ed il cortile, oltre al lastrico solare di copertura sul quale è stato edificato l'immobile pignorato (*cfr. Allegato 4: Conservatoria*).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

#### **QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il fabbricato, sito a Cardito (Na) in via E. P. Fonseca 18, di cui fa parte l'immobile di causa, era stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia, su una zonetta di terreno in contrada Arcopinto o Voltacarozza (*in C.T.: foglio 4, part.lla 614*) di 812 m<sup>2</sup>; sulla suddetta area il sig. *OMISSIS* aveva fatto edificare un fabbricato di due piani f.t., composto da un piano terra diviso in due negozi e due garages ed un primo piano diviso in due appartamenti. Successivamente, il fabbricato veniva sopraelevato, realizzando tra l'altro l'immobile di causa.

Il **28/02/1995** il sig. *OMISSIS* in quanto esercente della patria potestà, in nome e per conto del figlio *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* C.F.: *OMISSIS*, presentava al comune di Cardito (Na) istanza di condono edilizio, prot. n. 3167 (L. 724/94) per l'abitazione posta al terzo piano (int. 6) identificata catastalmente col sub. 107, quale prima abitazione del figlio. Per il calcolo dell'oblazione venivano computate le superfici come segue:

superficie interna abitazione (Su) 109 m<sup>2</sup>; superficie esterna balconi (Snr x 0,60) 20 m<sup>2</sup>, per una superficie totale di 129 m<sup>2</sup>.

Misura dell'oblazione prima casa:  $L (108.000 \times 0,70 \times 0,85 \times 0,66 \times 0,50) = L 21.200.$

Importo oblazione prima casa:  $(129 \times 21.200) = L 2.735.000.$

Per gli oneri concessori veniva calcolato l'importo di  $(129 \times 20.000 \times 0,50 \times 0,85) = L 1.096.500.$

Infine, nella suddetta istanza il sig. *OMISSIS* si dichiarava disposto a stipulare con il comune di Cardito un atto unilaterale d'obbligo, volendo avvalersi delle agevolazioni previste dall'art. 34 della L. 47/85 e integrato dall'art. 3 del D.L. 12/01/1988 convertito con modificazioni nella L. 68/88, effettivamente stipulato il 12/07/2001 (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

Dalla verifica dei versamenti, effettuati dai richiedenti con bollettini postali allegati all'istanza stessa, essi risultavano congrui ed i volumi realizzati (inferiori ai 750 mc) condonabili. Al momento dell'effettivo rilascio del titolo edilizio, si dovranno pagare i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a € 100,00, a cui si dovranno aggiungere gli eventuali interessi da calcolare sulle somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia.

Esaminato il grafico presentato con l'istanza di condono, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'unità immobiliare presenta alcune difformità, rappresentate nella sovrapposizione tra lo stato attuale ed il suddetto grafico riportata di seguito, in cui sono indicati in blu gli elementi chiusi ed in rosso i manufatti di nuova edificazione (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Come risulta dalla sovrapposizione è stata spostata la porta della cucina, è stata chiusa una finestra esposta ad ovest nel soggiorno ed è stata edificata una parete divisoria con una porta all'ingresso del corridoio. Le difformità rilevate costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria, versando una somma non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile. Nel caso in questione di fatto tali difformità non aumentano il valore dell'immobile. Il comune di Cardito per la *c.d.* CILA in sanatoria prevede il versamento dell'oblazione pari ad € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a € 100,00 ed a cui di sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 1.200,00.

Per quanto attiene all'abitabilità, essa potrà essere richiesta successivamente all'ottenimento del titolo edilizio, anche in considerazione che nel fascicolo allegato all'istanza di condono è presente il Certificato di Idoneità Statica del fabbricato a firma dell'ing. *OMISSIS* (cfr. Allegato 6). Per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) si dovrà versare al comune di Cardito per i diritti di segreteria e/o istruttoria l'importo di € 100,00, a cui andrà sommato il compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare oltre la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 1.500,00.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'appartamento di causa, si stima un costo totale pari a circa € **4.000,00**. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Cardito (Na), approvato con D.P.G.R. della Campania n° 22126 in data 31/12/1990 il terreno individuato al C.T. foglio 4, mappale 614 ricade nella **Zona B/2 (semiestensiva esistente – sanatoria edilizia abusiva)**. Inoltre, secondo l'elaborato DS 16 – Classificazione delle aree del Piano Strutturale del P.U.C., adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 17/01/2020, il terreno suddetto rientra in gran parte in **Ambito di riordino e completamento urbano e periurbano** (cfr. Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### **QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.**

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 22 febbraio 2024, l'abitazione sita a Carditello (Na) in via E. P. Fonseca n. 18, terzo piano, int. 6 (in *N.C.E.U.: foglio 4, part. 614, sub 107*) è occupata da terzi (trascrizione del pignoramento del 24/01/2022).

I coniugi sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* C.F.: *OMISSIS* e sig.ra *OMISSIS*, nata a Napoli il *OMISSIS* C.F.: *OMISSIS*, vi abitano con i loro figli, ma solo la sig.ra *OMISSIS* vi è residente, mentre il sig. *OMISSIS* è residente ad *OMISSIS* (cfr. Allegato 5: Certificati).

Il contratto di locazione tra i suddetti coniugi ed il sig. *OMISSIS*, è stato sottoscritto il 30/10/2019 per la durata di quattro anni (più quattro) e risulta registrato il 06/11/2019 e prorogato fino al 29/10/2027, pertanto opponibile alla procedura (cfr. Allegato 8: Contratti di Locazione).

Il canone di locazione indicato nel contratto di € 400,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di abitazioni simili nella zona (in media 400,00/500,00 € mensili).

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario, stipulato il 11/10/2006 rep. 21807/3727 dal notaio Ciro Esposito di Napoli e munito di formula esecutiva il 03/11/2006, tra SANPAOLO Banco di Napoli S.p.A. ed i germani *OMISSIS*, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sull'abitazione (*foglio 4, part.lla 614, sub 107*).

**Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.**

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, dal notaio Antonio Terracciano di Napoli, rep. 14407 è stato stipulato nel 12/07/2001 **atto unilaterale d'obbligo edilizio**, assunto dagli esecutati, irrevocabilmente per loro e per gli eredi o aventi causa, verso il comune di Cardito, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 31/07/2001 ai nn. 22755/30439, volendo avvalersi delle agevolazioni previste dall'art. 34 della L. 47/85 e integrato dall'art. 3 del D.L. 12/01/1988 convertito con modificazioni nella L. 68/88, per gli immobili siti a Cardito (Na) in via Fonseca 18 e quindi dell'immobile staggito abusivamente realizzati e per i quali è stata richiesta la Concessione in Sanatoria. All'art. 2 di tale atto è stipulato che in caso di vendita il prezzo massimo della cessione dei predetti alloggi sarà determinato tenendo conto dei costi d'intervento per l'edilizia agevolata convenzionata di cui al D.M. 13053/1979, aggiornati sulla base delle variazioni biennali in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti tra la data del suddetto decreto e quella di cessione dell'immobile. Tale costo verrà ridotto di una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% annuo per i primi 10 anni e dell'1% annuo per i successivi. L'art. 6 prevede che tale obbligazione avrà la **durata di dieci anni a decorrere dalla sua sottoscrizione** e vincola per tutto il tempo predetto i costituiti ed i loro eredi o aventi causa al rispetto degli obblighi con lo stesso sottoscritti.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Iscrizioni Ipotecarie: Presente.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Presente.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti.

Difformità catastali: Presenti.

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

Attraverso il portale Open Demanio ([dati.agenziademanio.it](http://dati.agenziademanio.it)) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

L'appartamento pignorato NON non è gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.**

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Nel fabbricato sito a Carditello (Na) in via E. P. Fonseca n. 18 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**Valutazione del lotto n. 1:** abitazione di tipo civile sita a Carditello (Na) in via E.P. Fonseca 18, terzo piano, int. 6 (*foglio 4, part.lla 614, sub. 107*).

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	122	1	122	sud-ovest	Buone
Balcone ovest	17	0,3	5,1	ovest	Buone
Balcone sud (al 50%)	7	0,3	2,1	sud	Buone

**Riepilogo superfici:**

Superficie Interna Calpestabile: m<sup>2</sup> 106

Superficie Coperta (escluso i balconi): m<sup>2</sup> 122

**Superficie Commerciale: m<sup>2</sup> 129**

*ACCESSORI: NESSUNO*

**CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Criterio di stima**

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

**Fonti di informazione**



Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento alla frazione di Carditello del comune di Cardito (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali delle abitazioni di categoria A/2 nella zona d'interesse:

<b>AGENZIA IMMOBILIARE</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>VALUTAZIONE/m<sup>2</sup></b>
Immobiliare di Lionetti Monica Rif.: titolare	via G. Matteotti, 5 – Cardito (Na) tel. 331.4419355	€ 1.100,00/1.200,00
Tecnoimmobiliare 3 Cardito S.r.l. Rif.: sig.ra Grimaldi	via Gramsci, 16 – Cardito (Na) tel. 081/8302263	€ 1.000,00/1.100,00
RE/MAX Futuro Casa 2 Rif.: sig. Edoardo	Corso Umberto I 45 – Caivano (Na) tel. 081/0149225	€ 1.250,00/1.350,00
Capital House Afragola Rif.: sig. Vincenzo	Via Amendola, 236 – Afragola (Na) tel. 081/8525580	€ 1.250,00/1.350,00
<b>VALORE MEDIO</b>		<b>€ 1.200,00</b>

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

<b>SITO INTERNET</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>VALUTAZIONE €/m<sup>2</sup></b>
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 950,00/1.450,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 837,00/1.384,00
<b>VALORE MEDIO</b>		<b>€ 1.155,50</b>

#### **Utilizzo degli indicatori di mercato**

Al valore medio, approssimato per eccesso di **1.178,00 €/m<sup>2</sup>**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti), si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quelli per livello di piano negli edifici senza ascensore, di vetustà del fabbricato, di manutenzione dell'immobile e di qualità (servitù di passaggio, per il balcone in comune con altro appartamento) come da tabella:

		<b>Coefficiente di differenziazione</b>	<b>VALORE MEDIO</b>	<b>PREZZO DI MERCATO</b>
<b>Livello di piano</b>	Terzo Piano	0,85	1.178,00 €/m <sup>2</sup>	1.001,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Vetustà del fabbricato</b>	30 anni	0,80	1.001,30 €/m <sup>2</sup>	801,04 €/m <sup>2</sup>
<b>Stato di conservazione</b>	Buono	1,05	801,04 €/m <sup>2</sup>	841,09 €/m <sup>2</sup>
<b>Servitù di passaggio</b>	Balcone	0,95	841,09 €/m <sup>2</sup>	799,04 €/m <sup>2</sup>

Il valore ricavato, approssimato per difetto, di **799,00 €/m<sup>2</sup>**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

### Valutazione della locazione

Considerando che la locazione incide negativamente sulla vendita, data l'intrinseca limitazione del godimento del bene, pur costituendone una rendita, il prezzo di mercato probabile (ricavato dal valore medio per la superficie commerciale) subisce una riduzione variabile tra lo 0 ed il 20%.

L'immobile di causa risulta occupato con titolo valutato opponibile alla procedura. Il canone annuo è di € 400,00 con scadenza il 29/10/2027, quindi alla data della stima residuano **42 mesi** di occupazione. Dato il tipo di contratto, la durata, l'importo del canone, il tipo di locatario è congrua una riduzione del 20% dal valore di mercato stimato, come da tabella:

Decurtazione per locazione: $V_L = V_C \times 20\% = 103.071,00 \times 20\%$	€ 20.614,20
Quota di riduzione annua $Q_A = V_L/4+4$	€ 2.576,80
Quota di riduzione mensile $Q_M = Q_A/12$	€ 214,70
Riduzione per locazione in corso: $Q_M \times 42$ mesi	€ <b>9.017,40</b>

**Si precisa che se l'acquisto venisse fatto dall'attuale conduttore, la decurtazione calcolata non dovrebbe applicarsi in quanto locatario e conduttore si riunirebbero nella stessa persona.**

### STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a 799,00 €/m<sup>2</sup>, prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Immobilie	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Valore superficie [€/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo
<b>Appartamento</b>	<b>129</b>	<b>799</b>	<b>€ 103.071,00</b>
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)			€ 10.307,10
Decurtazione per lo stato di possesso			€ 9.017,40
Costo per la ricostruzione della legittimità edilizia, comprensivi dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica			€ 4.000,00
Costo per la regolarizzazione catastale			€ 600,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 300,00
Totale Decurtazioni			€ 24.225,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1</b>			<b>€ 78.846,00</b>

## LOTTO N. 2

**Descrizione del Lotto n. 2:** esso è costituito dall'appartamento (*foglio 4, p.lla 614, sub. 106*) al terzo piano, con accesso dal balcone posto sulla  
sx salendo le scale (*cf. Allegato 1: Foto: 23 e 24*).



Come mostra la foto qui di fianco, la porta d'ingresso si trova sul balcone esposto a sud; essa si apre direttamente nel corridoio (*cf. Allegato 1: Foto: 26*), che è collegato alla cucina-soggiorno ed il cui balcone, protetto dalla napoletana in ferro, è mostrato nella stessa foto. L'ambiente unico destinato a living è illuminato anche da una piccola luce esposta ad est (*cf. Allegato 1: Foto: 27 e 28*). Di fronte alla porta d'ingresso vi è una piccola camera, illuminata esclusivamente da una luce esposta a nord (*cf. Allegato 1: Foto: 29*).



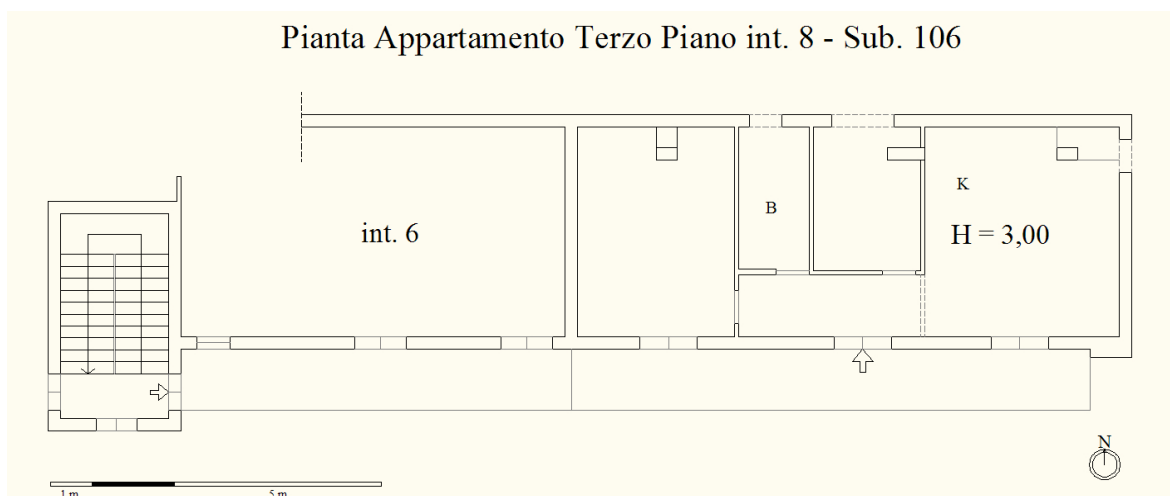
Il bagno è interamente rivestito di piastrelle in grés ed è dotato di doccia, come mostra la foto qui di fianco; anch'esso è illuminato solo da una piccola luce posta sopra la doccia ed esposta a nord. Chiude l'appartamento la camera da letto padronale, illuminata da un balcone esposto a sud (*cf. Allegato 1: Foto: 31 e 32*). Il balcone posto sul prospetto del fabbricato all'interno del lotto, che dà anche l'accesso all'immobile, è diviso con



un cancelletto che delimita la porzione esclusiva da quella comune ai due appartamenti, come mostra la foto qui di fianco. L'appartamento è in buono stato di conservazione e le finiture interne sono nuove: le pareti sono tinteggiate e decorate, la pavimentazione è in grés, le porte sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in alluminio. In

totale, esso è composto da corridoio, cucina-soggiorno, due camere ed un bagno con un balcone, una porzione del quale in comune con l'altro appartamento (categoria A/2, Sup. Catastale 78 m<sup>2</sup>). L'altezza interna dei vani è di 3,00 m, per una

**Superficie Commerciale** pari a **85 m<sup>2</sup>** (vedi tabella delle superfici a pag. 43) e una superficie utile abitabile (SUA) di 65 m<sup>2</sup>, come rappresentato nella pianta seguente:



### Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	centrale
<i>salubrità</i>	alta densità abitativa
<i>posizione</i>	piano terzo
<i>esposizione</i>	sud-nord
<i>viabilità</i>	bassa densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento: S.U.A. = 65 m <sup>2</sup>

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie del fabbricato e dell'appartamento:

<b>CARATTERIS. STRUTTURALI</b>	Struttura portante in c.a. e solai in laterocemento			
	Copertura a terrazza			
<b>FINITURE ESTERNE</b>	Facciata con intonaco civile tinteggiato di colore rosa			
<b>FINITURE INTERNE</b>	Pavimenti	Ingresso-corridoio	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40
		Soggiorno-cucina	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40
		Camera 1	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40
		Camera 2	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x40
		Bagno	Piastrelle in grés bianco-grigie	40x60
		Balcone	Piastrelle grigie	20x20
	Rivestimenti	Ingresso-corridoio	Intonaco bianco	
		Soggiorno-cucina	Intonaco bianco + piastrelle in grés 5x5	

		Camera 1	Intonaco bianco		
		Camera 2	Intonaco bianco		
		Bagno	Piastrille in grés bianco-grigie 40x60		
		Balcone	Intonaco rosa		
<b>SERRAMENTI ESTERNI</b>	sud	Porta in ferro + serramenti in alluminio e napoletane in ferro			
	nord	Serramenti in alluminio			
<b>SERRAMENTI INTERNI</b>	Porte in legno e vetro				
<b>IMPIANTI</b>	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento e Raffrescamento	Condizionatori C/F	Presenti	Acqua calda sanitaria	
		Radiatori	Funzionanti	Caldaia a Gas	
	Citofono	Funzionante			

### Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio, subordinata al rispetto delle prescrizioni per il controllo dell'efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare degli impianti termici. Nel caso di mancato controllo dell'efficienza di detti impianti, l'A.P.E. decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata, per cui in caso di nuova compravendita l'attestato stesso deve essere aggiornato, con una spesa di circa € 300,00 secondo gli attuali prezzi di mercato.

Contratti di locazione opponibili: *No*. Regolamento e spese condominiali: *Non presente e non note*.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note*. Altre spese: *Non note*.

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

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato sito a Carditello, una frazione del comune di Cardito (Na), in via Eleonora Pimental Fonseca n. 18, di quattro piani fuori terra e copertura a terrazza. L'appartamento, al terzo piano, con accesso dal balcone posto sulla sx salendo le scale, è composto da corridoio, cucina-soggiorno, due camere ed un bagno con balcone in parte in comune con l'altro appartamento; confinante a nord con part.lla 930 e ad ovest con sub. 107.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Napoli (*cf*r. Allegato 3: Catasto):

<b>Cardito</b>	<b>foglio 4</b>	<b>part.lla 614</b>	<b>sub. 106</b>	<b>cat. A/2</b>	<b>cl. 4</b>	<b>vani 3,5</b>	<b>sup. cat. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>R.C. € 253,06</b>
----------------	-----------------	---------------------	-----------------	-----------------	--------------	-----------------	-----------------------------------	----------------------

Dalla visura storica dell'immobile al N.C.E.U. di Napoli risultano i seguenti passaggi di intestazione in ordine cronologico inverso (*cf*r. Allegato 3):

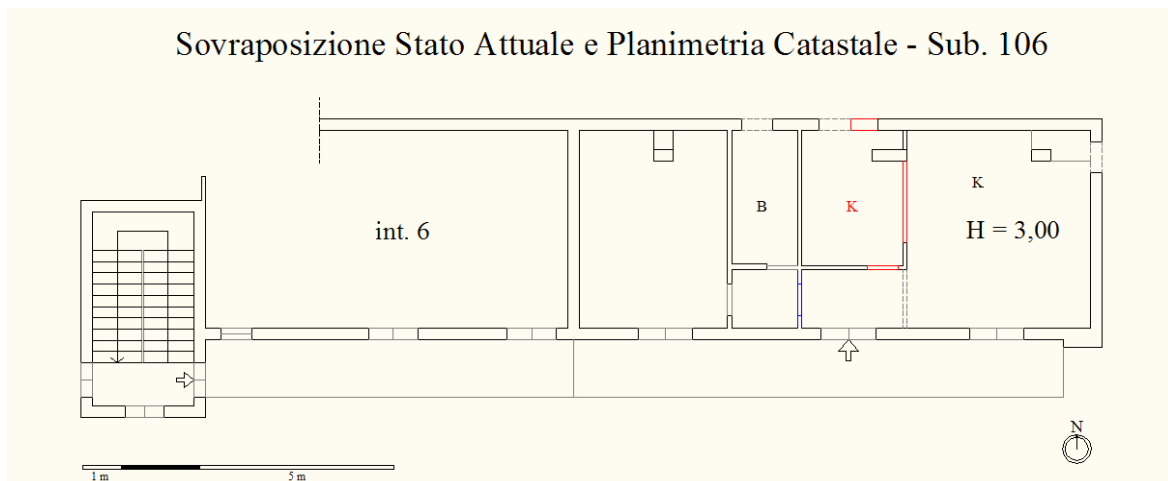
- dal 10/01/1995

sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS*, proprietà per 500/1000;

sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS*, proprietà per 500/1000.

Il fabbricato è stato edificato su una zonetta di terreno in contrada Arcopinto o Voltacarrozza riportato in *C.T.: Cardito, foglio 4, part.lla 614*. Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione; gli stessi dati sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 24/01/2022.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, risulta regolarmente censito, come mostra la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare dell'area (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici). Con l'accesso del 22 febbraio 2024, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale, presentata nel 1995 dal geom. *OMISSIS*, per alcune difformità di seguito descritte: è stata spostata la cucina, realizzando una parete divisoria ed una porta di accesso alla prima camera ed ivi è stata ampliata la luce, inoltre, è stato demolito un tramezzo nell'ingresso con la relativa porta, come rappresentato nella sovrapposizione tra la planimetria e lo stato attuale dell'immobile riportata di seguito, in cui sono indicati in blu gli elementi eliminati ed in rosso i manufatti di nuova edificazione (*cf.* Allegato 2):



Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, con la presentazione della planimetria aggiornata, si stima un costo, comprensivo dell'assistenza di un tecnico abilitato, di € 600,00.

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

**LOTTO N° 2:** – piena ed intera proprietà di abitazione di tipo civile ubicata a Cardito (Na) in via Eleonora Pimentel Fonseca n. 18, piano terzo; con accesso dal balcone posto sulla sx salendo le scale, è composto da corridoio, cucina-soggiorno, due camere ed un bagno con un balcone, in parte in comune con altro appartamento; confinante con part.lla 930 e sub. 107; è riportato nel N.C.E.U. del comune di Cardito al foglio 4, p.lla 614, sub. 106, cat. A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è istanza di Sanatoria prot. 3167 del 28/02/1995, presentata al comune di Cardito (Na), cui è difforme lo stato attuale dell'immobile; non vi è l'abitabilità; ricade in *zona B/2 (semiestensiva esistente)*

**PREZZO BASE euro 58.136,00**

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 24/01/2022 dell'immobile staggito: abitazione in via E. P. Fonseca n. 18, al terzo piano, *in N.C.E.U.: Cardito - foglio 4, p.lla 614, sub. 106.*

Per il suddetto immobile risulta verificata l'effettiva titolarità (quota ½ ciascuno) in capo agli eseguiti, ossia il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* ed il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS* (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Il **12/11/1979**, con atto di compravendita rogato dal notaio De Luca Raffaele di Napoli rep. 281/103, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 15/11/1979 nn. 25383/22188, il sig. *OMISSIS*, acquistava dai sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* una zonetta di terreno in Cardito (Na) alla contrada Arcopinto o Voltacarozza (*in C.T.: foglio 4, part.lla 614*) di 812 m<sup>2</sup> sulla quale, senza autorizzazione edilizia faceva edificare un fabbricato di due piani f.t., composto da un piano terra diviso in due negozi e due garages ed un primo piano diviso in due appartamenti.

Successivamente, il **25/02/1983**, con atto di compravendita del rogato dal notaio Chiari Leopoldo di Napoli rep. 103681/9310, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 02/03/1983 nn. 6443/5458, il sig. *OMISSIS* acquistava dal fratello *OMISSIS* l'appartamento al primo piano (int. 1) e l'ampio locale terraneo, nonché i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, ossia l'androne ed il cortile, oltre al lastrico solare di copertura sul quale è stato edificato l'immobile pignorato (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

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

Il fabbricato, sito a Cardito (Na) in via E. P. Fonseca 18, di cui fa parte l'immobile di causa, era stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia, su una zonetta di terreno in contrada Arcopinto o Voltacarozza (*in C.T.: foglio 4, part.lla 614*) di 812 m<sup>2</sup>; sulla suddetta area il sig. *OMISSIS* aveva fatto edificare un fabbricato di due piani f.t., composto da un piano terra diviso in due negozi e due garages ed un primo piano diviso in due appartamenti. Successivamente, il fabbricato veniva sopraelevato, realizzando tra l'altro l'immobile di causa.

Il **28/02/1995** il sig. *OMISSIS* in quanto esercente della patria potestà, in nome e per conto del figlio *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* C.F.: *OMISSIS*, presentava al comune di Cardito

(Na) istanza di condono edilizio, prot. n. 3167 (L. 724/94) per l'abitazione posta al terzo piano (int. 8) identificata catastalmente col sub. 106, quale seconda abitazione del figlio. Per il calcolo dell'oblazione venivano computate le superfici come segue:

superficie interna abitazione (Su) 68 m<sup>2</sup>; superficie esterna balconi (Snr x 0,60) 12 m<sup>2</sup>, per una superficie totale di 80 m<sup>2</sup>.

Misura dell'oblazione seconda casa: L (108.000 x 0,85) = L 91.800.

Importo oblazione seconda casa: (80 x 91.800) = L 7.344.000.

Per gli oneri concessori veniva calcolato l'importo di (80 x 27.000 x 0,50 x 0,85) = L 918.000.

Infine, nella suddetta istanza il sig. *OMISSIS* si dichiarava disposto a stipulare con il comune di Cardito un atto unilaterale d'obbligo, volendo avvalersi delle agevolazioni previste dall'art. 34 della L. 47/85 e integrato dall'art. 3 del D.L. 12/01/1988 convertito con modificazioni nella L. 68/88, effettivamente stipulato il 12/07/2001 (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi).

Dalla verifica dei versamenti, effettuati dai richiedenti con bollettini postali allegati all'istanza stessa, essi risultavano congrui ed i volumi realizzati (inferiori ai 750 mc) condonabili.

Al momento dell'effettivo rilascio del titolo edilizio, si dovranno pagare i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a € 100,00, a cui si dovranno aggiungere gli eventuali interessi da calcolare sulle somme residue dovute relativamente all'istanza di sanatoria edilizia.

Esaminato il grafico presentato con l'istanza di condono, la sottoscritta verificava che lo stato attuale dell'unità immobiliare presentava alcune difformità, rappresentate nella sovrapposizione tra lo stato attuale ed il suddetto grafico riportata di seguito, in cui sono indicati in blu gli elementi chiusi ed in rosso i manufatti di nuova edificazione (*cf.* Allegato 2: Elaborati



Grafici):

Come risulta dalla sovrapposizione è stata spostata la cucina, realizzando una parete divisoria ed una porta di accesso alla prima camera ed ivi è stata ampliata la luce; inoltre, è stato demolito un



tramezzo nell'ingresso con la relativa porta. Le difformità rilevate costituiscono interventi di modesta entità e sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 22, 23 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria, versando una somma non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile. Nel caso in questione di fatto tali difformità non aumentano il valore dell'immobile. Il comune di Cardito per la *c.d.* CILA in sanatoria prevede il versamento dell'oblazione pari ad € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria e/o istruttoria pari a € 100,00 ed a cui di sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 1.200,00.

Per quanto attiene all'abitabilità, essa potrà essere richiesta successivamente all'ottenimento del titolo edilizio, anche in considerazione che nel fascicolo allegato all'istanza di condono è presente il Certificato di Idoneità Statica del fabbricato a firma dell'ing. *OMISSIS* (*cf.* Allegato 6). Per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b del D.P.R. n. 380/2001) si dovrà versare al comune di Cardito per i diritti di segreteria e/o istruttoria l'importo di € 100,00, a cui andrà sommato il compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare oltre la sicurezza statica e sismica, la sicurezza degli impianti, la prestazione energetica dell'immobile, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 1.500,00.

Pertanto, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dell'appartamento di causa, si stima un costo totale pari a circa € **4.000,00**. La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.R.G. del comune di Cardito (Na), approvato con D.P.G.R. della Campania n° 22126 in data 31/12/1990 il terreno individuato al C.T. foglio 4, mappale 614 ricade nella **Zona B/2 (*semiestensiva esistente – sanatoria edilizia abusiva*)**. Inoltre, secondo l'elaborato DS 16 – Classificazione delle aree del Piano Strutturale del P.U.C., adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 7 del 17/01/2020, il terreno suddetto rientra in gran parte in **Ambito di riordino e completamento urbano e periurbano** (*cf.* Allegato 7: Certificato di Destinazione Urbanistica).

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

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa del 22 febbraio 2024, l'abitazione sita a Carditello (Na) in via E. P. Fonseca n. 18, terzo piano, int. 8 (*in N.C.E.U.: foglio 4, part. 614, sub 106*) è occupata da terzi (trascrizione del pignoramento del 24/01/2022).

La sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* C.F.: *OMISSIS*, vi abita ed è ivi residente (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Il contratto di locazione tra la suddetta sig.ra *OMISSIS* ed il sig. *OMISSIS*, è stato sottoscritto il 01/02/2022 per la durata di quattro anni (più quattro) e risulta registrato il 15/02/2022, pertanto non opponibile alla procedura (*cf.* Allegato 8: Contratti di Locazione).

Il canone di locazione indicato nel contratto di € 320,00 mensili è congruo ed in linea con gli attuali prezzi di mercato per le locazioni di abitazioni simili nella zona (in media 250,00/350,00 € mensili).

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è un contratto di mutuo fondiario, stipulato il 11/10/2006 rep. 21807/3727 dal notaio *Ciro Esposito* di Napoli e munito di formula esecutiva il 03/11/2006, tra *SANPAOLO Banco di Napoli S.p.A.* ed i germani *OMISSIS*, per il quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sull'abitazione (*foglio 4, part.lla 614, sub 106*).

#### **Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.**

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, dal notaio *Antonio Terracciano* di Napoli, rep. 14407 è stato stipulato nel 12/07/2001 **atto unilaterale d'obbligo edilizio**, assunto dagli esecutati, irrevocabilmente per loro e per gli eredi o aventi causa, verso il comune di *Cardito*, trascritto nei RR.II. di Napoli 2 il 31/07/2001 ai nn. 22755/30439, volendo avvalersi delle agevolazioni previste dall'art. 34 della L. 47/85 e integrato dall'art. 3 del D.L. 12/01/1988 convertito con modificazioni nella L. 68/88, per gli immobili siti a *Cardito (Na)* in via *Fonseca 18* e quindi dell'immobile staggito abusivamente realizzati e per i quali è stata richiesta la *Concessione in Sanatoria*. All'art. 2 di tale atto è stipulato che in caso di vendita il prezzo massimo della cessione dei predetti alloggi sarà determinato tenendo conto dei costi d'intervento per l'edilizia agevolata convenzionata di cui al D.M. 13053/1979, aggiornati sulla base delle variazioni biennali in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti tra la data del suddetto decreto e quella di cessione dell'immobile. Tale costo verrà ridotto di una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% annuo per i primi 10 anni e dell'1% annuo per i successivi. L'art. 6 prevede che tale obbligazione avrà la **durata di dieci anni a decorrere dalla sua sottoscrizione** e vincola per tutto il tempo predetto i costituiti ed i loro eredi o aventi causa al rispetto degli obblighi con lo stesso sottoscritti.

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

Domande giudiziali: NON presenti.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Iscrizioni Ipotecarie: Presente.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Presente.

Difformità urbanistico-edilizie: Presenti.

Difformità catastali: Presenti.

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

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che i beni pignorati NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

L'appartamento pignorato NON non è gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.**

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile. Nel fabbricato sito a Cardito (Na) in via E. P. Fonseca n. 18 non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione delle parti comuni sono suddivise in maniera forfettaria.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**Valutazione del lotto n. 1:** abitazione di tipo civile sita a Carditello (Na) in via E.P. Fonseca 18, terzo piano, int. 8 (*foglio 4, part.lla 614, sub. 106*).

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 15733/2011)

Destinazione	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	77,4	1	77,4	nord-sud	Buone
Balcone sud (al 50%)	7	0,3	2,1	sud	Buone
Balcone sud	18,8	0,3	5,6	sud	Buone

**Riepilogo superfici:**

Superficie Interna Calpestable: m<sup>2</sup> 65

Superficie Coperta (escluso i balconi): m<sup>2</sup> 77

**Superficie Commerciale: m<sup>2</sup> 85**

ACCESSORI: *NESSUNO*

**CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Criterio di stima**

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

### Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento alla frazione di Carditello del comune di Cardito (Na). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali delle abitazioni di categoria A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m <sup>2</sup>
Immobiliare di Lionetti Monica Rif.: titolare	via G. Matteotti, 5 – Cardito (Na) tel. 331.4419355	€ 1.100,00/1.200,00
Tecnoimmobiliare 3 Cardito S.r.l. Rif.: sig.ra Grimaldi	via Gramsci, 16 – Cardito (Na) tel. 081/8302263	€ 1.000,00/1.100,00
RE/MAX Futuro Casa 2 Rif.: sig. Edoardo	Corso Umberto I 45 – Caivano (Na) tel. 081/0149225	€ 1.250,00/1.350,00
Capital House Afragola Rif.: sig. Vincenzo	Via Amendola, 236 – Afragola (Na) tel. 081/8525580	€ 1.250,00/1.350,00
VALORE MEDIO		<b>€ 1.200,00</b>

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m <sup>2</sup>
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 950,00/1.450,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 837,00/1.384,00
VALORE MEDIO		<b>€ 1.155,50</b>

### Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio, approssimato per eccesso di **1.178,00 €/m<sup>2</sup>**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti di informazione (tabelle precedenti), si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quelli per livello di piano negli edifici senza ascensore, di vetustà del fabbricato, di manutenzione dell'immobile e di qualità (accesso dal balcone in comune con altro appartamento) come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
<b>Livello di piano</b>	Terzo Piano	0,85	1.178,00 €/m <sup>2</sup>	1.001,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Vetustà del fabbricato</b>	30 anni	0,80	1.001,30 €/m <sup>2</sup>	801,04 €/m <sup>2</sup>
<b>Stato di conservazione</b>	Buono	1,05	801,04 €/m <sup>2</sup>	841,09 €/m <sup>2</sup>
<b>Accesso</b>	Balcone	0,98	841,09 €/m <sup>2</sup>	824,27 €/m <sup>2</sup>

Il valore ricavato, approssimato per difetto, di **824,00 €/m<sup>2</sup>**, individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile.

### STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari a 824,00 €/m<sup>2</sup>, prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Immobile	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]	Valore superficie [€/m <sup>2</sup> ]	Valore complessivo
<b>Appartamento</b>	<b>85</b>	<b>824</b>	<b>€ 70.040,00</b>

Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)	€ 7.004,00
Decurtazione per lo stato di possesso	NESSUNA
Costo per la ricostruzione della legittimità edilizia, comprensivi dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica	€ 4.000,00
Costo per la regolarizzazione catastale	€ 600,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)	€ 300,00
Totale Decurtazioni	€ 11.904,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2</b>	<b>€ 58.136,00</b>

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

Gli immobili di proprietà dei sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* (½ ciascuno) sono pignorati per l'intero.

**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.**

Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Anagrafe del comune di Cardito (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS*, è residente a Cardito (Na) *OMISSIS* in via *OMISSIS* dal *OMISSIS*. Dal certificato di residenza storica, rilasciato dall'Anagrafe del comune di Cardito (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, nato ad *OMISSIS*, il *OMISSIS*, è residente a *OMISSIS* in via *OMISSIS* dal *OMISSIS* (cfr. Allegato 5: Certificati).

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Afragola (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, ha contratto matrimonio il *OMISSIS* con la sig.ra *OMISSIS*, nata ad *OMISSIS* il *OMISSIS* e che gli sposi scelsero il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (cfr. Allegato 5).

Dall'Estratto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Afragola (Na), risulta che il sig. *OMISSIS*, ha contratto matrimonio il 19/05/1994 con la sig.ra *OMISSIS*, nata ad *OMISSIS* il *OMISSIS* e che gli sposi scelsero il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali. I suddetti sig.ri *OMISSIS* e *OMISSIS* si sono separati consensualmente con omologa del Tribunale di Napoli del *OMISSIS* (cfr. Allegato 5).

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno venerdì **11 novembre 2022** alle ore 15:30, in uno con il custode giudiziario avv. Adolfo Coppola, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, in via Eleonora Pimentel Fonseca n° 18 a Carditello una frazione del comune di Cardito (Na), dove era presente il sig. *OMISSIS*, figlio dell'esecutato sig. *OMISSIS*, il quale rappresentava che i beni oggetto di pignoramento, posti al terzo piano del fabbricato, erano occupati da terzi, al momento assenti. Pertanto, chiedeva di spostare l'accesso di qualche giorno, come risulta dal verbale redatto dal Custode Giudiziario (cfr. Allegato 9: Verbali Accessi).

Il giorno giovedì **22 febbraio 2024** alle ore 15:30 la sottoscritta si recava sui luoghi di causa, in via E. P. Fonseca n° 18 a Carditello una frazione del comune di Cardito (Na), dove era presente il sig. *OMISSIS* (identificato con patente di guida n° *OMISSIS* con scadenza *OMISSIS*) con il suo legale rappresentante l'avv. *OMISSIS*, che consentiva l'accesso agli immobili pignorati. Il primo appartamento al terzo piano del fabbricato (sub. 107), con accesso dalla porta a dx salendo le scale risultava locato alla sig.ra *OMISSIS*, che vi abitava con la sua famiglia. Il secondo appartamento al terzo piano del fabbricato (sub. 106), con accesso dal balcone a sx salendo le scale

risultava locato alla sig.ra *OMISSIS*. La sottoscritta effettuava il rilievo fotografico e metrico dei due immobili, redigeva il verbale dell'accesso vidimato dai presenti (*cf*r: Allegato 9).

## ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale degli immobili oggetto della procedura (*cf*r: Allegato 4: Conservatoria).

### ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A FAVORE: *COMUNE DI CARDITO (NA)*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Antonio Terracciano</i>	Data: <i>12/07/2001</i>	Rep. N°:	<i>14407</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>31/07/2001</i>	N°par./gen.	<i>22755/30439</i>

### IPOTECA VOLONTARIA

A FAVORE: *SAN PAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

DEBITORE NON DATORE: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Esposito Ciro</i>	Data: <i>11/10/2006</i>	Rep. N°:	<i>21807/3727</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>20/10/2006</i>	N°par./gen.	<i>29585/76914</i>

### IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>Tribunale di Verona</i>	Data: <i>06/02/2007</i>	Rep. N°:	<i>406/2007</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>18/03/2009</i>	N°par./gen.	<i>3444/14304</i>

### PIGNORAMENTO

A FAVORE: *INTESA SAN PAOLO S.P.A.*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>Tribunale Napoli Nord</i>	Data: <i>02/12/2021</i>	Rep. N°:	<i>10395</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:	
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>24/01/2022</i>	N°par./gen.	<i>2154/2739</i>

## PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

Sono riportati gli estremi degli atti di provenienza degli immobili oggetto della procedura, siti in Cardito (Na) (*cf*r.: Allegato 4).

COMPRAVENDITA

A FAVORE: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

E: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio De Luca Raffaele</i>	Data: <i>12/11/1979</i>	Rep. N°: <i>281/103</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>15/11/1979</i>	N°par./gen. <i>22188/25383</i>

COMPRAVENDITA

A FAVORE: *OMISSIS*

CONTRO: *OMISSIS*

Pubb. Uff.: <i>notaio Chiari Leopoldo</i>	Data: <i>25/02/1983</i>	Rep. N°: <i>103681/9310</i>
Registrato a: <i>Napoli 2</i>	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di <i>Napoli 2</i>	Data: <i>02/03/1983</i>	N°par./gen. <i>5458/6443</i>

**CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente perizia la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.mo sig. Giudice dr Alessandro Auletta per la fiducia accordataLe e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dei singoli lotti risulta essere:

**LOTTO N. 1 di € 78.846,00** (settantottomilaottocentoquarantaseiEURO).

**LOTTO N. 2 di € 58.136,00** (cinquantottomilacentotrentaseiEURO).

Della presente perizia fanno parte integrante la documentazione fotografica e tutti gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

N.B.: copia del presente elaborato è stata inviata tramite PEC agli avvocati dei debitori esecutati, del creditore precedente e di quello intervenuto ed al Custode Giudiziario in data 19/04/2024, come risulta dalle ricevute in allegato (*cf.* Allegato 10: Comunicazioni), prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita del **28 maggio 2024 ore 10:30**.

Con Osservanza.

Casoria, li 19/04/2024

L'ESPERTO STIMATORE  
arch. Loredana Cicellyn Comneno



## **ELENCO ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

- ALLEGATO 1:** Documentazione fotografica dei luoghi di causa.
- ALLEGATO 2:** Elaborati grafici.
- ALLEGATO 3:** Catasto.
- ALLEGATO 4:** Conservatoria.
- ALLEGATO 5:** Certificati.
- ALLEGATO 6:** Titoli Edilizi Abilitativi.
- ALLEGATO 7:** Certificato di Destinazione Urbanistica.
- ALLEGATO 8:** Contratti di Locazione.
- ALLEGATO 9:** Verbali Accessi.
- ALLEGATO 10:** Comunicazioni.