

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
205.2022 RGE

PROCEDIMENTO	n. 205.2022 RGE
CREDITORE PROCEDENTE	<input type="text"/>
DEBITORI ESECUTATI	<input type="text"/>
ELABORATO	RELAZIONE CTU
GIUDICE ESECUTORE	Dott. ssa Paola Caserta
CTU	Arch. Donatella Parlato
LUOGO E DATA	Napoli, 13.03.2024

DONATELLA PARLATO – ARCHITETTO – donatella.parlato@archiworldpec.it

Via Camillo de Nardis, 10 - 80127 – Napoli

Mobile 3383438557



INDICE

<i>PREMESSA</i>	3
1. QUESITI	3
<i>INDAGINI PERITALI</i>	19
2. RELAZIONE	20
2.1 <u>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u>	22
2.2 <u>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u>	26
2.3 <u>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</u>	40
2.4 <u>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u>	41
2.5 <u>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>	42
2.6 <u>QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u>	43
2.7 <u>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>	44
2.8 <u>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>	45
2.9 <u>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>	45
2.10 <u>QUESITO n. 11: fornire ogni altra informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u>	45
2.11 <u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni</u>	45
2.12 <u>QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u>	48
2.13 <u>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</u>	48



PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa Paola Caserta ha conferito incarico, previo giuramento effettuato per via telematica, alla sottoscritta arch. Donatella Parlato, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Napoli con il n. 7469, di consulente tecnico di ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare 205/2022 R.G.E. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

In quella sede, il G.E. ha formulato i quesiti più innanzi riportati e ha invitato la sottoscritta a trasmettere l'elaborato peritale alle parti e a depositare lo stesso nel termine indicato nella nota d'incarico, ovvero entro 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il 16.04.2024.

1. QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE:

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Al riguardo:



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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o 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), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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



comuni non censibili”).

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.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 procedente.**

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

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

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

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.),



producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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



6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

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:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto 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 in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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



INDAGINI PERITALI

La sottoscritta, in esito al mandato ricevuto, ha effettuato le operazioni di seguito riportate in ordine cronologico:

10.10.2023-16.01.2024: indagini presso il N.C.E.U. volte ad acquisire la visura catastale storica e la planimetria aggiornata dei beni sottoposti a pignoramento nonché l'estratto di mappa al fine dell'individuazione del bene;

24.10.2023: accesso all'immobile pignorato come da convocazione del custode giudiziario, avv. Giuseppe Savona;

14.11.2023: istanza al Comune di Casoria volta ad acquisire certificato di residenza storica ed Estratto di Matrimonio con annotazioni riferiti al debitore;

02.01.2024: visure ipotecarie relative all'immobile pignorato e al debitore esecutato;

09.01.2024 istanza all'Archivio Notarile di Napoli per l'acquisizione dell'atto di proprietà col quale il debitore è entrato in possesso del bene pignorato;

07.02.2024/12.03.2024: istanza al Comune di Casoria volta ad acquisire tutte le informazioni di natura edilizia ed urbanistica;

07.02.2024: istanza inoltrata alla Soprintendenza per i beni culturali volta alla verifica della esistenza di vincoli per l'area in cui ricade l'immobile;



2. RELAZIONE

Il cespite pignorato, è sito in Casoria, comune posto a Nord Est dell'area metropolitana di Napoli, in via Enrico Caruso n. 2 Questo è composto da un appartamento con cantina di pertinenza (appartamento sito al 4° piano e cantina al piano terra) e da un box auto posto al piano seminterrato dello stesso edificio. I beni sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Casoria con i seguenti dati: foglio 7, p.lla 904, sub 102, cat. C/6 (il box) e sub 8 catg A/2 (l'appartamento con cantina pertinenziale); è sottoposto a esecuzione forzata per l'intero in virtù di pignoramento trascritto a Napoli 2 il 17 giugno 2022 ai nn. 30316/23204 a favore della S. [redacted] e contro [redacted] in forza di ordinanza emessa dal Tribunale di Napoli Nord con sede in Aversa il 19 maggio 2022 (Rep. n. 5273).

CONTROLLO PRELIMINARE:

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In esito al mandato ricevuto si è verificato che agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva per Notaio [redacted] (cfr. all. 1).

La certificazione notarile riporta gli estremi dell'atto di compravendita col quale il cespite è entrato in possesso del debitore e che costituisce anche atto ultraventennale.

Nel dettaglio risulta che [redacted] è divenuto proprietario del cespite sottoposto a pignoramento con:

- Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia ricevuto dal notaio Alessandra del Balzo il 14 marzo 2002 (rep. n. 128.509), trascritto a Napoli 2 il 3 giugno 2002 ai nn. 22647/17296, con il quale la società [redacted] ha assegnato al socio [redacted] la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi.

La sottoscritta si è procurata, presso l'Archivio Notarile di Napoli, copia dell'atto di cui sopra (cfr. all.2).

Dalla lettura dell'Atto per [redacted] è risultato che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato in virtù di CONCESSIONE EDILIZIA n. 290 rilasciata, in data 08.11.1990, dal Comune di Casoria a favore della [redacted] per la realizzazione di un complesso immobiliare in Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Il complesso immobiliare è stato edificato dalla Società sopra menzionata in virtù di Atto Pubblico Amministrativo dell'1.07.1987, registrato a Napoli il 29 luglio 1987 al n. 151x7/M con il quale il Comune di Casoria stipulò con la [redacted] la convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 86.

A norma dell'art. 18 comma 5 e dell'art. 13 della convenzione stipulata tra la Società e il Comune di Casoria, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente al bene sono regolati da norme specifiche (di cui all'art. 6 dell'atto di compravendita cfr. all. 2) per le quali gli alloggi non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per la durata di anni 10 dal rilascio della licenza di abitabilità. Trascorsi dieci anni l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetto avente i requisiti per l'assegnazione degli alloggi



economici e popolari (...).

Decorsi venti anni gli alloggi possono essere venduti a chiunque (...) con l'obbligo di pagare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato (...).

Nella certificazione notarile sono altresì riportati i dati catastali attuali e storici che risultano anche dalla lettura della visura catastale storica (cfr. all. 1-3):

- APPARTAMENTO censito al Catasto fabbricati del Comune di Casoria intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1, ed identificato dai seguenti dati: Comune di Casoria, fg. 7, part. 904, sub 8, via Enrico Caruso n. 12, piano T-4, int 7, scala A, catg. A/2 , classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 118 mq, rendita 469,98 euro;
- BOX AUTO censito al Catasto fabbricati del Comune di Casoria intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1, ed identificato dai seguenti dati: Comune di Casoria, fg. 7, part. 904, sub 102, via Enrico Caruso n. 12, piano S1, int. 1B, catg. C/6 , classe 5, consistenza 16 mq, rendita 50,41 euro.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare una visura catastale storica al fine di verificare la completezza di quanto riportato nella certificazione notarile.

Dalla visura catastale storica risulta che i dati catastali identificativi dei cespiti sono invariati e che corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare consentendo l'univoca identificazione del cespite (cfr. all. 3).

Si fa notare che nella visura catastale storica del box auto viene riportato che questo è collocato nella scala C del fabbricato mentre sia l'atto di provenienza per [REDACTED] sia nel corso del sopralluogo si è verificato che si accede al box dalla stessa scala in cui si trova l'appartamento: il piano destinato ai box auto è comunque un unicum con accesso da tutte le scale del fabbricato.

La sottoscritta, infine, ha eseguito le visure ipotecarie relative all'immobile pignorato dalle quali risultano le medesime formalità riportate nella certificazione notarile ipocatastale.

Nel dettaglio:

- IPOTECA LEGALE ISCRITTA a Napoli 2 il 10 giugno 2006 ai nn. 42927/15652 per la somma di euro 16.951,24 a favore della società "GEST LINE SPA", con sede in Napoli, ed a carico di [REDACTED] innanzi menzionato, a garanzia di un debito di originari euro 8.475,62, in virtù di atto amministrativo del 25 maggio 2006 (rep. n. 146307/71);
- IPOTECA LEGALE ISCRITTA A Napoli 2 il 5 maggio 2016 ai nn. 18865/2571 per la somma di euro 215.147,46 a favore della società EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma ed a carico del menzionato [REDACTED] garanzia di un debito di originari 107.573,73 in virtù di atto amministrativo del 4 maggio 2016 (Rep. n. 3828/7116);
- IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA a Napoli 2 il 25 gennaio 2022 ai nn. 2962/336 per la somma di euro 26.000,00 a favore di Banca "Unicredit SPA" con sede in Roma, ed a carico di [REDACTED] a garanzia di un debito di originari euro 21.549,77, oltre interessi, derivante da un decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa (CE) il 20.03.2018 (Rep. n. 1896);



- PIGNORAMENTO trascritto a Napoli 2 il 17 giugno 2022 ai nn. 30316/23204, a favore della Società [redacted] con sede in Casoria, e contro [redacted] in forza di ordinanza emessa dal tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa il 19 maggio 2002 (rep. n. 5273).

Dall'atto di acquisto dei beni pignorati per [redacted] risulta che il debitore è entrato in possesso del bene staggito in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta si è procurata presso il Comune di Casoria copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni dal quale risulta che [redacted] hanno contratto matrimonio in data 15.09.1997 scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni (cfr. all. 13).

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

I beni immobili oggetto di pignoramento:

- **sono siti in Casoria alla via Enrico Caruso n. 12;**
- **sono censiti al N.C.E.U.** del Comune di Casoria (NA), foglio 7, part. 904, sub 8 e 102;
 - sub 8 APPARTAMENTO in via Enrico Caruso, 12, al piano 4 della scala A, interno 7 categ. A/2, classe 5, vani 6,5, superficie catastale mq 114 (con cantina di pertinenza);
 - sub 102 BOX AUTO in via Enrico Caruso, 12, piano seminterrato;
- **sono di proprietà di [redacted] al quale sono pervenuti in forza del seguente titolo (cfr. all. 2):**

- ✓ Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia ricevuto dal notaio Alessandra del Balzo il 14 marzo 2002 (rep. n. 128.509), trascritto a Napoli 2 il 3 giugno 2002 ai nn. 22647/17296, con il quale la società [redacted] con sede in Casoria, ha assegnato al socio [redacted] la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi.

Il diritto di proprietà contenuto nel pignoramento corrisponde a quanto riportato nell'atto di compravendita per [redacted] e nella visura catastale aggiornata riferita al bene pignorato.

Il bene è pignorato a favore della Società [redacted] con sede in Casoria, e contro [redacted] in forza di ordinanza emessa dal tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa il 19 maggio 2002 (rep. n. 5273).

Il bene, come risultante dall'atto di pignoramento, è così identificato: Comune di Casoria, via Enrico Caruso, 12, al NCEU di detto comune al foglio 7, part. 904, sub. 8 e 102.

Dalla lettura dell'Atto per [redacted] è risultato che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato in virtù di CONCESSIONE EDILIZIA n. 290 dell'8.11.1990, rilasciata dal Comune di Casoria a favore della Società [redacted] per la realizzazione di un complesso immobiliare in Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Il complesso immobiliare è stato edificato dalla Società sopra menzionata in virtù di Atto Pubblico Amministrativo dell'1.07.1987, registrato a Napoli il 29 luglio 1987 al n. 151x7/M con il quale il Comune di Casoria stipulò con la [redacted]



la convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 86.

A norma dell'art. 18 comma 5 e dell'art. 13 della convenzione stipulata tra la Società e il Comune di Casoria, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente al bene sono regolate da norme specifiche (di cui all'art. 6 dell'atto di compravendita cfr. all. 2) per le quali gli alloggi non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per la durata di anni 10 dal rilascio della licenza di abitabilità. Trascorsi dieci anni l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetto avente i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari (...).

Decorsi venti anni gli alloggi possono essere venduti a chiunque (...) con l'obbligo di pagare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato (...).

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E GOOGLE MAPS



È presente l'impianto ascensore.

Gli ambienti dell'appartamento pignorato presentano pavimenti e rivestimenti in gres e/o ceramici, infissi in alluminio color legno con vetro camera, tapparelle in pvc o persiane alla napoletana di ferro color marrone, porte interne in legno e vetro e pareti intonacate e rifinite con pittura di vario colore. E' presente il riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e split ad aria calda e fredda.

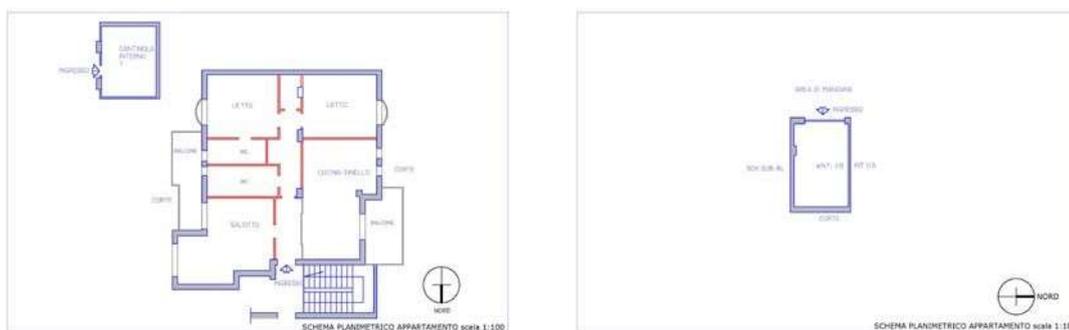
La cantina è posta al piano terraneo.

Lungo il corridoio di disimpegno, rifinito con intonaco tintecciato di bianco e pavimento in piastrelle ceramiche bianche, si accede alle varie cantine tramite porte in ferro.

Il vano scala funge di collegamento anche con l'area dei box auto ove un largo corridoio con box su entrambi i lati, con funzione di spazio di manovra, conduce alla rampa di collegamento con l'esterno. Ai box si accede tramite saracinesche o porte in ferro. All'atto del sopralluogo non si è potuto visionare la cantina se non dall'esterno in quanto appariva ricolma di oggetti.

Il box auto, invece, era libero. In esso è presente un soppalco in ferro per riporre oggetti.





Il cespite è costituito da un appartamento con cantina pertinenziale individuati, entrambi, dal subalterno 8 e dal box auto individuato dal subalterno 102. È possibile, pertanto, prevedere una vendita per lotti separati di cui il primo costituito dall'appartamento con cantina, individuati dal sub 8, ed il secondo costituito dal box indetificato dal subalterno 102.

L'appartamento confina con appartamento interno 8 scala A e con corte esterna.

Il box auto confina con area di manovra condominiale, con muro perimetrale e con box auto sub 84.

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

Lotto 1: Appartamento sito in Casoria alla via Enrico Caruso n. 12, censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 7, part. 904, sub. 8.

La scrivente ha eseguito il sopralluogo ai beni oggetto di relazione in data 24.10.2024 come da convocazione del custode giudiziario, avv. Giuseppe Savona.

L'appartamento fa parte di un fabbricato costituito da varie scale che appare di recente ristrutturato. Privo di particolare pregio architettonico è in buone condizioni di manutenzione e decoro.





VIA ENRICO CARUSO, 12

L'appartamento è posto al quarto piano della scala A ed individuato dall'interno n- 7 e ad esso è annesso il locale terraneo adibito a cantina.



VANO SCALA



PORTA CAPOSCALA

Superata la porta caposcala si accede all'ingresso dal quale sulla destra è collocata la cucina – tinello di ampie dimensioni divisa dall'ingresso da una grande porta scorrevole in legno e vetro mentre sulla sinistra si accede al salotto. Il corridoio con andamento longitudinale posto di fronte alla porta di ingresso conduce alle camere da letto e ai locali accessori costituiti da n. 2 locali w.c. e da un ripostiglio.





CORRIDOIO



PORTA DI INGRESSO ALLA CUCINA





CUCINA/TINELLO



SALOTTO





CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO





W.C.



W.C.





BALCONE



BALCONE





CORRIDOIO DI DISTRIBUZIONE CONDOMINIALE CANTINE



CANTINA



Le finiture degli ambienti sono semplici e in sufficiente stato di manutenzione.

I pavimenti e i rivestimenti degli ambienti sono in ceramica e/o gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate, le porte in legno e vetro, gli infissi esterni in alluminio color legno con vetro camera con tapparelle in pvc o con persiane napoletane di colore marrone a seconda degli ambienti. Sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e split ad aria calda e fredda. La cantina è rifinita ad intonaco tinteggiato di colore bianco. La stessa è areata da due finestre alte.

L'immobile non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Di seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche dell'appartamento, la superficie netta e quella commerciale.

Tabella A1. Caratteristiche appartamento

pavimentazione locali principali	Gres
pavimentazione bagni	Piastrelle ceramiche
rivestimento bagni	Piastrelle ceramiche
finitura pareti locali principali	pittura
infissi esterni	infissi in alluminio color legno tapparelle in pvc
Infissi interni	porte in legno e vetro

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna appartamento		m	2,75
Altezza interna cantina		m	3,20
a. superficie vani principali PI		m ^q	110,00
b superficie balconi	m ^q 16,06 x 0.25	m ^q	4,00
C superficie cantina	m ^q 11,85 x 0.20	m ^q	2,37
superficie commerciale		m^q	116.37

LOTTO 2: Box auto sito in Casoria alla via Enrico Caruso n. 12, censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 7, part. 904, sub. 102.

La scrivente ha eseguito il sopralluogo al bene oggetto di relazione in data 24.10.2024 come da convocazione del custode giudiziari, avv. Giuseppe Savona.



Il box auto è collocato al piano seminterrato ed è identificato dalla sigla 1/B. Ad esso si arriva dal vano scala interno al fabbricato. I box sono dislocati tutti lungo un ampio spazio di manovra che conduce alla rampa di accesso dalla strada comunale.

Lo stesso è rifinito con pavimento in piastrelle ceramiche tipo klinler e con intonaco tinteggiato di colore bianco alle pareti.

L'altezza netta interna è di 3,80 metri. E' presente un soppalco in ferro per il ricovero di oggetti.



AREA DI MANOVRA ESTERNA AI BOX





PORTA IN FERRO DI ACCESSO AL BOX PIGNORATO



INTERNO DEL BOX AUTO



Tabella A1. Caratteristiche box auto

pavimentazione	Piastrelle ceramiche
finitura pareti	Intonaco tinteggiato di colore bianco
infissi esterni	Porta in ferro

Tabella B. Dati dimensionali

altezza interna	m	3,80
superficie	mq	15,50
superficie commerciale	mq	15,50

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

I beni pignorati consistono in un appartamento, al 4° piano, con cantina di pertinenza (LOTTO 1) e in un box auto al piano seminterrato (LOTTO 2) siti in Casoria in via Enrico Caruso n. 12.

Lotto 1: L'appartamento (con cantina di pertinenza) è censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria con i seguenti dati:

FG. 7, P.LLA 904 SUB 8, PIANO T-4, SCALA A, INT. 7 CATG. A/2

Lotto 2: Il box auto è censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria con i seguenti dati:

FG. 7, P.LLA 904 SUB 102, PIANO S1, SCALA C (si presume che l'individuazione nella scala C riportata nei dati catastali sia da correggere dal momento che l'atto di acquisto lo individua come facente parte della scala A), INT. 1/B CATG. C/6

La sottoscritta ha effettuato visura catastale storica aggiornata relativa ai beni pignorati dalla quale emerge che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà corrispondono a quelli attuali dal che scaturisce l'univoca identificazione dei beni pignorati (cfr. all. 3).

La sottoscritta ha inoltrato richiesta tramite il sistema informatico SISTER al fine di ottenere le planimetrie catastali dei beni.

Dalla lettura degli atti di provenienza si è risaliti al titolo abilitativo con il quale è stato realizzato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati.

Dalla lettura dell'atto di provenienza si è appreso che il fabbricato di cui sono parte i beni, così come precedentemente individuati, è stato realizzato in virtù di CONCESSIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di Casoria n. 290 dell'8.11.1990 a favore della Società [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un complesso immobiliare in



Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Dall'analisi delle planimetrie catastali relative all'appartamento e cantina pertinenziale nonché al box auto e dal confronto con lo stato attuale dei luoghi è risultata la corrispondenza dello stato dei luoghi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Casoria si è ottenuta copia dei grafici del piano tipo e dei prospetti allegati alla concessione. Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici di concessione si è rilevato che la consistenza dell'appartamento in esame corrisponde a quanto rappresentato sui grafici del piano tipo a meno di una diversa distribuzione interna degli ambienti. Tale diversa distribuzione interna degli ambienti potrebbe essere ascrivibile a una differenziazione degli appartamenti realizzata già in fase di costruzione del fabbricato dal momento che la planimetria catastale, nella quale si evidenzia una piena corrispondenza con gli ambienti nello stato di fatto attuale, reca data 1992 e costituisce, pertanto, planimetria di primo impianto.



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

LOTTO UNO: piena ed intera proprietà di appartamento con annessa cantina pertinenziale ubicato in Casoria, via Enrico Caruso n. 12, piano 4 e piano T.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dalla lettura degli Atti di Provenienza si è appreso che il fabbricato di cui è parte il bene staggito è stato realizzato con CONCESSIONE EDILIZIA di Casoria n. 290 dell'8.11.1990 rilasciata dal Comune di Casoria a favore della Società



per la realizzazione di un complesso immobiliare in Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Dalla zonizzazione prevista dal PUC – PIANO URBANISTICO COMUNALE – vigente, il fabbricato ricade in zona BR2.1 – CITTA' RESIDENZIALE DENSA di cui all'art. 8C delle Norme di Attuazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato con la sua famiglia.
Il bene consta di: ingresso, corridoio di disimpegno, cucina con zona pranzo, salotto n. 2 camere da letto, n. 2 w.c., balconi.

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non ha caratteristiche di particolare pregio architettonico ed è in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PREZZO BASE: € 114.600,00 in cifra tonda

LOTTO DUE: piena ed intera proprietà di BOX AUTO ubicato in Casoria, via Enrico Caruso n. 12, piano seminterrato.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Dalla lettura degli Atti di Provenienza si è appreso che il fabbricato di cui è parte il bene staggito è stato realizzato con CONCESSIONE n. 290 dell'8.11.1990 rilasciata dal Comune di Casoria a favore della Società [REDACTED] per la realizzazione di un complesso immobiliare in Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Dalla zonizzazione prevista dal PUC – PIANO URBANISTICO COMUNALE - vigente il fabbricato ricade in zona BR2.1 – CITTA' RESIDENZIALE DENSA di cui all'art. 8C delle Norme di Attuazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile era nel possesso dell'esecutato.

Il bene consta di: UN BOX AUTO posto al piano seminterrato del fabbricato di cui è parte con accesso dal vano scala condominiale nonché da una rampa di collegamento con la strada comunale esterna. E' chiuso, rispetto allo spazio di manovra condominiale, tramite una porta in ferro a doppio battente. Internamente è rifinito con piastrelle tipo klinker quale pavimento e con intonaco tinteggiato di colore bianco alle pareti. All'interno del box è presente un soppalco in ferro per il ricovero di oggetti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati non ha caratteristiche di particolare pregio architettonico ed è in buone condizioni di manutenzione. IL box è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PREZZO BASE: € 9.000,00 in cifra tonda

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

I beni proprietà dell'esecutato, [REDACTED] constano di n. 1



appartamento con cantina pertinenziale e di n. 1 box auto. L'appartamento e relativa cantina sono individuati dai seguenti dati catastali: Comune di Casoria, foglio 7, part. 904, sub 8. Il box auto è individuato dai seguenti dati catastali: Comune di Casoria, foglio 7, part. 904, sub 102. Gli immobili sono pervenuti a [REDACTED] tramite:

- ✓ Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia ricevuto dal notaio Alessandra del Balzo il 14 marzo 2002 (rep. n. 128.509), trascritto a Napoli 2 il 3 giugno 2002 ai nn. 22647/17296, con il quale la società [REDACTED] con sede in Casoria, ha assegnato al socio [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi.

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

Dalla zonizzazione prevista dal PUC – PIANO URBANISTICO COMUNALE - vigente il fabbricato ricade in zona BR2.1 – CITTA' RESIDENZIALE DENSA di cui all'art. 8C delle Norme di Attuazione.

Dalla lettura dell'Atto per [REDACTED] col quale il bene è divenuto proprietà dell'esecutato, è risultato che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato realizzato in virtù di CONCESSIONE EDILIZIA n. 290 rilasciata, in data 08.11.1990, dal Comune di Casoria a favore della Società [REDACTED] per la realizzazione di un complesso immobiliare in Casoria con ingresso dalla via Trav. Mauro Calvanese.

Il complesso immobiliare è stato edificato dalla Società sopra menzionata in virtù di Atto Pubblico Amministrativo dell'1.07.1987, registrato a Napoli il 29 luglio 1987 al n. 151x7/M con il quale il Comune di Casoria stipulò con la [REDACTED] la convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 86.

A norma dell'art. 18 comma 5 e dell'art. 13 della convenzione stipulata tra la Società e il Comune di Casoria, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente al bene sono regolate da norme specifiche (di cui all'art. 6 dell'atto di compravendita cfr. all. 2) per le quali gli alloggi non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per la durata di anni 10 dal rilascio della licenza di abitabilità. Trascorsi dieci anni l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetto avente i requisiti per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari (...).

Decorsi venti anni gli alloggi possono essere venduti a chiunque (...) con l'obbligo di pagare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato (...).

La sottoscritta ha ottenuto copia della CONCESSIONE EDILIZIA dagli uffici preposti del Comune di Casoria.

Dai grafici risulta sostanzialmente la corrispondenza di quanto realizzato ai grafici di concessione anche se nella pianta del piano tipo, rappresentata sui grafici di licenza, le divisioni interne degli ambienti degli appartamenti appaiono diverse da quelle dell'appartamento in questione. Tale diversa distribuzione interna degli ambienti potrebbe essere ascrivibile a una differenziazione degli appartamenti realizzata già in fase di costruzione del fabbricato dal



momento che la planimetria catastale, nella quale si evidenzia una piena corrispondenza con gli ambienti nello stato di fatto attuale, reca data 1992 e costituisce, pertanto, planimetria di primo impianto.

Trascorsi 20 anni dalla licenza di abitabilità, in base al regolamento di convenzione, gli appartamenti possono essere venduti a chiunque o possono essere costituiti su di essi diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al comune la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella convenzione, rivalutato sulla base di variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e verrà riscossa all'atto della registrazione col contratto del competente Ufficio del Registro.

In caso di alienazione l'istanza per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi di cessione e di locazione di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e smi va presentata al Comune di Casoria.

Sentito l'ufficio preposto, la determinazione del corrispettivo per appartamenti come quello in esame equivale orientativamente a :

per l'appartamento e la cantina pertinenziale	€ 14.000,00
per il box auto	€ 1.500,00

Da quanto appreso presso il Comune per via interlocutoria, infine, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.

La sottoscritta, infine, ha inoltrato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali al fine di sapere se sull'area in cui esso ricade insistono vincoli.

Dalla certificazione ottenuta risulta che: "l'immobile e i terreni in oggetto non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, non rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni paesaggistici.

Restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 (VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE) qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano salve le disposizioni di cui all'art. 142(AREE TUTELATE PER LEGGE).

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore, [REDACTED] che lo ha acquistato con Atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia ricevuto dal [REDACTED] [REDACTED] 09), trascritto a Napoli 2 il 3 giugno 2002 ai nn. 22647/17296, con il quale la società [REDACTED] con sede in Casoria, ha assegnato al socio [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari di cui trattasi. All'atto dell'assegnazione degli immobili pignorati il debitore era già coniugato in regime di separazione dei beni.

Al momento del sopralluogo gli stessi erano occupati dal debitore con la sua famiglia.



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

Dall'analisi della documentazione reperita presso il catasto, dalla lettura delle visure ipotecarie relative al debitore nonché agli immobili non risultano:

- Trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- La pendenza di altre procedure esecutive;
- Trascrizioni di domande giudiziali;
- Pendenza di di procedimenti giudiziali civili;
- Assegnazione di casa coniugale.

La sottoscritta ha inoltrato istanza alla Soprintendenza per i beni culturali al fine di verificare l'esistenza, per gli immobili pignorati di vincoli di natura storico-artistica.

Dalla certificazione ottenuta non risulta che gli immobili rientrino nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.LGS 42/2004 PARTE III, né risultano emanati provvedimenti di interesse archeologico artistico e storico ai sensi del D.LGS 42/2004 PARTE II (cfr.all.9).

Come descritto al paragrafo precedente, dall'analisi della documentazione relativa alla CONCESSIONE EDILIZIA, risulta quale onere che andrà regolarizzato quello legato alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi di cessione e di locazione di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e smi va presentata al Comune di Casoria.

Sentito l'ufficio preposto del Comune di Casoria la determinazione del corrispettivo per beni realizzati nell'ambito della medesima cooperativa e di consistenza equivalente a quelli in esame equivale orientativamente a :

per l'appartamento e la cantina pertinenziale	€ 14.000,00
per il box auto	€ 1.500,00

Risultano inoltre:

- IPOTECA LEGALE ISCRITTA a Napoli 2 il 10 giugno 2006 ai nn. 42927/15652 per la somma di euro 16.951,24 a favore della società "GEST LINE SPA", con sede in Napoli, ed a carico di [REDACTED] innanzi menzionato, a garanzia di un debito di originari euro 8.475,62, in virtù di atto amministrativo del 25 maggio 2006 (rep. n. 146307/71);
- IPOTECA LEGALE ISCRITTA A Napoli 2 il 5 maggio 2016 ai nn. 18865/2571 per la somma di euro 215.147,46 a favore della società EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma ed a carico del menzionato [REDACTED] a garanzia di un debito di originari 107.573,73 in virtù di atto amministrativo del 4 maggio 2016 (Rep. n. 3828/7116);
- IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA a Napoli 2 il 25 gennaio 2022 ai nn. 2962/336 per la somma di euro 26.000,00 a favore di Banca "Unicredit SPA" con sede in Roma, ed a carico di [REDACTED] a garanzia di un debito di originari euro 21.549,77, oltre interessi, derivante da un decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa (CE) il 20.03.2018 (Rep. n. 1896);
- PIGNORAMENTO trascritto a Napoli 2 il 17 giugno 2022 ai nn. 30316/23204, a favore della Società [REDACTED], con sede in Casoria, e contro [REDACTED] in forza di ordinanza emessa dal tribunale di Napoli Nord, con sede in Aversa il 19 maggio 2002 (rep. n. 5273).



In sede di sopralluogo si è appreso che l'Amministratore pro-tempore del condominio di via Enrico Caruso n. 12 era [REDACTED]. La scrivente ha inoltrato istanza a mezzo pec al fine di ricevere certificazione attestante l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene tra cui l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione.

Si è ottenuta in risposta una comunicazione in cui viene riportato il nominativo del nuovo amministratore, sig. [REDACTED] con allegata la situazione debitoria dell'esecutato (cfr. all. 13). Dalla certificazione risulta una situazione debitoria come di seguito riportata:

- Quote ordinarie al 31/12/2023	€ 9.465,12
- Quote ordinarie gen-feb-mar 2024	€ 228,00
- Quote lavori straordinari deliberati in data 27.02.2024	€ 352,36
- TOTALE	€ 10.045,48

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

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

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

La sottoscritta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio della regione Campania – Usi Civici ha verificato che non ci sono per nel Comune di Casoria terreni gravati da usi civici. Non risulta dalla documentazione reperita l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (cfr. all. 10).

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

In sede di sopralluogo si è appreso che l'Amministratore pro-tempore del condominio di via Enrico Caruso n. 12 era il [REDACTED] al quale la scrivente ha inoltrato istanza a mezzo pec al fine di ricevere certificazione attestante l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene tra cui l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate e spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione.

Si è ottenuta in risposta una comunicazione in cui viene riportato il nominativo del nuovo amministratore, sig. Eduardo Vitagliano, con allegata la situazione debitoria dell'esecutato (cfr. all. 13). Dalla certificazione risulta una situazione debitoria come di seguito riportata:

- Quote ordinarie al 31/12/2023	€ 9.465,12
- Quote ordinarie gen-feb-mar 2024	€ 228,00
- Quote lavori straordinari deliberati in data 27.02.2024	€ 352,36
- TOTALE	€ 10.045,48

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

Per determinare il valore degli immobili, la sottoscritta ha proceduto a calcolare la superficie commerciale, rifacendosi alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'Agenzia del Territorio nel rispetto del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154



e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Tale decreto assume il metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il valore dell'immobile è calcolato in riferimento alla superficie commerciale e alla superficie utile.

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc.).

Il rilevamento dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

In assenza di pertinenze la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Per i coefficienti di omogeneizzazione ci si riferisce ai seguenti parametri:

balconi, terrazzi e similari se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, soffitte computate nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali, nella misura del 25% qualora non comunicanti; depositi e cantine non abitabili computati nella misura del 20%, giardini nella misura del 18%.

Tabella B. Dati dimensionali LOTTO 1 – SUB 8

altezza interna appartamento		m	2,75
Altezza interna cantina		m	3,20
a. superficie vani principali PI		mq	110,00
b superficie balconi	mq 16,06 x 0.25	mq	4,00
C superficie cantina	mq 11,85 x 0.20	mq	2,37
superficie commerciale		mq	116.37

Tabella B. Dati dimensionali LOTTO 2 – SUB 102

altezza interna		m	3,80
superficie		mq	15,50
superficie commerciale		mq	15,50



Tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ed estrinseche del contesto nel quale questa si inserisce, per individuare il più probabile valore di mercato la sottoscritta ha proceduto con una stima sintetico-comparativa riferendosi al valore di mercato che beni di caratteristiche analoghe a quelle del cespite da stimare hanno ottenuto in libere trattative di compravendita.

A tal fine si è proceduto a:

- condurre in sito apposita indagine, presso operatori del settore immobiliare e consultati i dati riportati nelle pubblicazioni specializzate con riferimento alle quotazioni del Comune di Casoria;
- rilevare le quotazioni parametriche dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 semestre I, per gli immobili a destinazione residenziale;

Dalle indagini espletate risulta:

INDAGINI DI MERCATO	APPARTAMENTO	min. 900,00 €	max 1.650,00
BORSINO IMMOBILIARE	APPARTAMENTO	min. 788,00€	max 1.197,00
	BOX	min. 588,00€	max 974,00
O.M.I.	APPARTAMENTO	min. 1.150,00€	max 1.750,00
	BOX	min. 690,00€	max 1.050,00

In relazione alla superficie calcolata al fine di ottenere la superficie commerciale si applicano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- per la superficie relativa al balcone 0.25;

In relazione al valore medio a metro quadro desunto, al fine di ottenere il prezzo a base d'asta, si applicano i coefficienti correttivi:

- per riduzione garanzia per vizi – 0,15.

Per quanto fin qui esposto è stato individuato il più probabile valore di mercato dell'appartamento in esame in € 1300,00/mq e del box in € 850,00/mq.

Il valore dei due lotti si è ottenuto applicando alla superficie commerciale la quotazione in precedenza dedotta, e, pertanto, risulta:

LOTTO 1:

$$€ 1.300,00 \times 116,37 \text{ mq} = € 151.281,00$$

$$€ € 151.281,00 \times 0.85 = € 128.588,85$$



Da tale valore va sottratto l'importo da corrispondere al Comune per per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi di cessione e di locazione di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e smi va presentata al Comune di Casoria.

Tale corrispettivo è stato stimato forfettariamente in € 14.000 per l'appartamento.

$$\text{€ € } 151.281,00 - \text{€ } 14.000,00 = \text{€ } 114.588,85$$

PREZZO A BASE D'ASTA € 114.600,00 IN CIFRA TONDA

LOTTO 2:

$$\text{€ } 800,00 \times 15,50 \text{ mq} = \text{€ } 12.400,00 \text{ in cifra tonda}$$

$$\text{€ } 12.400,00 \times 0,85 = \text{€ } 10.540,00$$

Da tale valore va sottratto l'importo da corrispondere al Comune per per la trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie e per la rimozione dei vincoli dei prezzi di cessione e di locazione di cui alla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e smi va presentata al Comune di Casoria.

Tale corrispettivo è stato stimato forfettariamente in € 1.500,00 per il box auto.

$$\text{€ } 10.540,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } -9.040,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA € 9.000,00 IN CIFRA TONDA

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

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

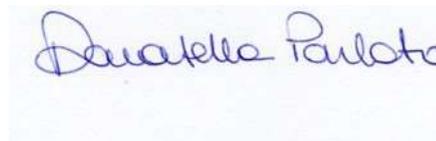
2.13 QUESITO n. 14.: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

La sottoscritta ha inoltrato al Comune di Casoria la richiesta per ottenere il certificato di residenza storico relativo al debitore (cfr. all. 12). Analogamente si è reperito certificato di matrimonio con annotazioni (cfr. all. 13).

Napoli, 13.03.2024

Il CTU

arch. Donatella Parlato



3. ALLEGATI

- 1 Certificazione notarile - Pignoramento
- 2 Atti di proprietà
- 3 Documentazione catastale
- 4 Visure ipotecarie
- 5 Verbale di accesso
- 6 Rilievo fotografico
- 7 Rilievo metrico
- 8 Comune di Casoria
- 9 Soprintendenza
- 10 Usi civici
- 11 Quotazioni parametriche
- 12 Certificato di residenza e di matrimonio
- 13 Istanza all'amministrazione condominiale

