

III SEZ. CIV. UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dr.ssa Emanuela Musi

***CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILE SOGGETTO AD ESECUZIONE***

Comune di Poggiomarino (NA) – Via XXIV Maggio Nr. 459 (ex 323)

Appartamento N.C.E.U. Foglio 5 particella 382 sub 14-15



Procedura Esecutiva **R.G. 183/2019**

Promossa da ING BANK N.V.

contro


Custode Giudiziario: Avv. **Giuseppina Gambardella**

Udienza modalità di vendita: 21/09/2021

21/07/2021

Esperto stimatore
Ing. Claudia Apuzzo

Indice

1 Premessa.....	5
2 Operazioni Peritali.....	11
3 Risposte Ai Quesiti.....	12
3.1 Quesito n.1.....	12
3.1.1 Risposta al quesito n.1.....	13
3.2 Quesito n.2.....	15
3.2.1 Risposta al quesito n.2.....	15
3.3 Quesito n.3.....	15
3.3.1 Risposta al quesito n.3.....	16
3.4 Quesito n.4.....	20
3.4.1 Risposta al quesito n.4.....	20
3.5 Quesito n.5.....	23
3.5.1 Risposta al quesito n.5.....	23
3.6 Quesito n.6.....	23
3.6.1 Risposta al quesito n.6.....	23
3.7 Quesito n.7.....	25
.....	25
3.7.1 Risposta al quesito n.7.....	25
3.8 Quesito n.8.....	26
3.8.1 Risposta al quesito n.8.....	26
3.9 Quesito n.9.....	26
3.9.1 Risposta al quesito n.9.....	27
3.10 Quesito n.10.....	28
3.10.1 Risposta al quesito n.10.....	28
3.11 Quesito n.11.....	28
3.11.1 Risposta al quesito n.11.....	29
3.12 Quesito n.12.....	29
3.12.1 Risposta al quesito n.12.....	30

3.13 Quesito n.13.....	30
3.13.1 Risposta al quesito n.13	30
3.14 Quesito n.14.....	30
3.14.1 Risposta al quesito n.14.....	30
3.15 Quesito n.15.....	30
3.15.1 Risposta al quesito n.15.....	31
3.16 Quesito n.16.....	31
3.16.1 Risposta al quesito n.16.....	31
3.17 Quesito n.17.....	31
3.17.1 Risposta al quesito n.17	31
3.18 Quesito n.18.....	31
3.18.1 Risposta al quesito n.18.....	31
3.19 Quesito n.19.....	32
3.19.1 Risposta al quesito n.19	33
3.20 Quesito n.20.....	36
3.20.1 Risposta al quesito n.20.....	37
4Conclusioni.....	37

Allegati

- Cfr. All. 1 Verbale d' Accesso;
- Cfr. All. 2 Atto di Pignoramento, Certificato Notarile, Nota di trascrizione;
- Cfr. All. 3 Ispezioni ipotecarie;
- Cfr. All. 4 Titoli di proprietà;
- Cfr. All. 5 Estratto di matrimonio con annotazioni marginali, Certificato di residenza;
- Cfr. All. 6 Visure catastali storiche aggiornate, schede catastali, cartografie;
- Cfr. All. 7 Documentazione fotografica;
- Cfr. All. 8 Elaborati grafici
- Cfr. All. 9 Inquadramento PUC, Pratiche edilizie;
- Cfr. All. 10 Certificato regione Campania
- Cfr. All. 11 Regolamento Condominio
- Cfr. All. 12 Comunicazioni e Consegne
- Cfr. All. 13 Sovrapposizione Mappa e Wegis
- Cfr. All. 14 Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Cfr. All. 15 Prova Inoltro elaborato peritale e allegati

1 Premessa

La sottoscritta *Dott. Ing. Claudia Apuzzo*, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°6698, con provvedimento in data 18 Febbraio 2021 del *G.E. Dr. Emanuela Musi*, veniva nominata come *Esperto*, per procedere alla valutazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione n°183/2019.

La stessa ha prestato giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c. in data 23 Febbraio 2021, nella quale il *Giudice* affida all'esperto l'incarico che segue:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

2) segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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. 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"). **Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ___ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta

_____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

4) indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.,** o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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.

5) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: 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). 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: a) 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. b) 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.). c) 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). d) 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. e) 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. f) 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.

7) verifiche se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà

debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

8) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

9) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento

abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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 che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). 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.

12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica *ex* d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata

in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

13) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

14) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

17) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

18) rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

19) determini il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

20) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

LE PARTI	NOMINATIVO	DIFENSORI
Debitore:	████████████████████	<i>Avv. Luigi Manna</i>
Creditore Procedente:	<i>ING BANK N.V.</i>	<i>Avv. Alessandro Lombardini</i>

Custode Giudiziario:	<i>Avv. Giuseppina Gambardella</i>
-----------------------------	------------------------------------

Immobili pignorati							
Ubicazione	Comune di Poggiomarino (NA) – via XXIV Maggio Nr. 459 (ex 323)						
Dati catastali attuali	<i>FOGLIO</i>	<i>PAR.</i>	<i>SUB</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLASSE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>RENDITA</i>
	5	382	14	A/3	1	5 vani	198,84 euro
	5	382	15	C/2	4	9 mq	17,66 euro
Mappali Terreni Correlati Codice Comune G762 - Sezione - Foglio 5 - Particella 382							

2 Operazioni Peritali

Previo avviso alle parti, in accordo con il custode giudiziario Avv. Giuseppina Gambardella, l'unico accesso, presso l'unità immobiliare, è avvenuto in data 13 Marzo 2021 alle ore 09:00, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali allegato. (Cfr. all. 1)

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Poggiomarino (NA) in via XXIV Maggio n.459 e precisamente appartamento, identificato al N.C.E.U. del Comune di Poggiomarino (Na) al Foglio 5 Particella 382 Sub.14 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 5 vani, e cantina, identificata al N.C.E.U. del Comune di Poggiomarino (Na) al Foglio 5 Particella 382 Sub.15 Categoria C/2 Classe 4 Consistenza 9 mq. Si riscontrava la presenza della Sig.ra Zielinska Justyna (nonché dall'Avv. Luigi Manna difensore dell'esecutato) la quale ci consentiva l'accesso presso gli immobili staggiti e dichiaravano di occupare il bene in uno all'esecutato. In uno ai presenti si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della cantinola. La sig.ra dichiarava che è costituito condominio denominato "XXIV Maggio" con amministratore p.t. il Sig. Pasquale Langella, e che dal regolamento dello stesso vi è un posto auto assegnato. Inoltre dichiara che non vi è impianto di riscaldamento.

Successivamente, il ctu ha effettuato le dovute indagini presso gli uffici di Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Poggiomarino (NA), e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Inoltre la sottoscritta si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Napoli, presso gli Uffici Demografici e Stato Civile di Poggiomarino (Na), presso l'Agenzia dell'Entrate, nonché presso l'archivio notarile di Napoli.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede alla risposta ai quesiti.

3Risposte Ai Quesiti

3.1 Quesito n.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi** tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; **acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

3.1.1 Risposta al quesito n.1

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita (Cfr. all. 2) è stata depositata il 25/10/2019 e la relazione notarile ventennale (Cfr. all. 2) (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il 28/11/2019, quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°.

Inoltre i dati catastali, ovvero:

FOGLIO	PAR.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
5	382	14	A/3	3	3,5 vani	Totale: 56 mq	95,80 euro
5	382	15	C/2	4	9 mq	Totale: 10 mq	17,66 euro

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G762 - Sezione - Foglio 5 – Particella 382

riportati nell'istanza di vendita, nella relazione notarile e nella nota di trascrizione (Cfr. all. 4) sono conformi tra di loro, fatta eccezione per il numero civico che nei documenti catastali viene ancora riportato il n. 323 ma in realtà è stato cambiato in n°459, così come riportato in tutti gli altri documenti.

Di seguito si riporta schematicamente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ottenute dalle ispezioni ipotecarie effettuate:

- **per immobile: Foglio 5 Part. 382 Sub. 14 (Cfr. all. 3)**

1. ISCRIZIONE del 22/06/2012 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 26179
Pubblico ufficiale MIANO ANGELA ANTONIETTA Repertorio 9041/7253 del 30/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 39906 Registro Generale 51630
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 13283 del
19/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- *per immobile: Foglio5 Part. 382 Sub.15 (Cfr. all. 3)*

1. ISCRIZIONE del 22/06/2012 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 26179
Pubblico ufficiale MIANO ANGELA ANTONIETTA Repertorio 9041/7253 del 30/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 39906 Registro Generale 51630
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 13283 del
19/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- *per nominativo [REDACTED] (Cfr. all. 3)*

1. ISCRIZIONE del 22/06/2012 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 26179
Pubblico ufficiale MIANO ANGELA ANTONIETTA Repertorio 9041/7253 del 30/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 39906 Registro Generale 51630
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 13283 del
19/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

I titoli di provenienza acquisiti e visionati, a partire dal primo atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la data del pignoramento (Cfr. all. 4) sono:

- COMPRAVENDITA, trascritta presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 21/02/1984 ai nn. 6347/5426 di formalità ed in parte in virtù di DONAZIONE ACCETTATA, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 21/02/1984 ai nn.6346/5425 di formalità;
- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, devoluta per legge, presentata all’Ufficio del Registro di Napoli2 il 13/03/2006 al n. 91/673, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 25/05/2006 ai nn. 38130/19580 di formalità;
- Atto notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONOROSO a rogito Dott. Monda Alfonso, Notaio in Napoli, del 12/06/2006 rep. 166236/27630, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/06/2006 ai nn. 47026/23821 di formalità.

L'intestatario del bene è una persona fisica pertanto si allega il certificato di stato civile ed il certificato di residenza (*Cfr. all. 5*).

I dati indicati nell'atto di pignoramento (*Cfr. all. 2*) corrispondono ai dati relativi alla nota di trascrizione, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione del bene, fatta eccezione per il numero civico che nei documenti catastali viene ancora riportato il n. 323 ma in realtà è stato cambiato in n°459, così come riportato in tutti gli altri documenti.

Si allegano visure storiche aggiornate, estratto di mappa e planimetria catastale (*Cfr. all. 6*).

3.2 Quesito n.2

Segnali entro trenta giorni al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario.

3.2.1 Risposta al quesito n.2

Al momento dell'accesso, in uno al custode giudiziario Avv. Giuseppina Gambardella, l'immobile pignorato individuato al Foglio 5 Particella 382 Sub 14-15 risultava occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] la quale dichiarava di occuparlo in uno all'esecutato Sig. [REDACTED]

3.3 Quesito n.3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno 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. 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"). **Ogni** lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico: LOTTO n. ___ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, 1/3 ecc. o altro diritto) di appartamento (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. _____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. _____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con _____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione

peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità *ex* artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta ordine di demolizione); ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

3.3.1 Risposta al quesito n.3

LOTTO UNICO

Tipologia: CIVILE ABITAZIONE (catastale di tipo economico)

Diritto: _____ Proprietà per 1/1

Ubicazione: appartamento di tipo economico ubicato in Poggiomarino (NA) – via XXIV Maggio n. 459 (Ex 323)

Dati Catastali Attuali:

<i>FOGLIO</i>	<i>PAR.</i>	<i>SUB</i>	<i>CAT.</i>	<i>CLASSE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>SUPERFICIE CATASTALE</i>	<i>RENDITA</i>
5	382	14	A/3	1	5 vani	Totale: 89 mq	198,84 euro
5	382	15	C/2	4	9mq	Totale 10 mq	17,66 euro
Mappali Terreni Correlati Codice Comune G762 - Sezione - Foglio 5 - Particella 382							

Confini:

Immobile	Nord	Sud	Ovest	Est
Appartamento	Area esterna condominiale	Area interna condominiale	Area esterna condominiale	Altra U.I.U.
Cantina	Altra U.I.U.	Altra U.I.U.	Area esterna condominiale	Spazio comune

Descrizione:

Il bene su descritto, è situato nel Comune di Poggiomarino (NA) in via XXIV Maggio n. 459 (ex 323), da cui si ha accesso per mezzo di uno spazio esterno condominiale. L'immobile si trova nelle vicinanze del centro e della linea ferroviaria. Nel raggio pochi chilometri si riscontrano tutti i servizi di prima necessità e la presenza di luoghi di ritrovo quali bar, pizzerie e negozi.

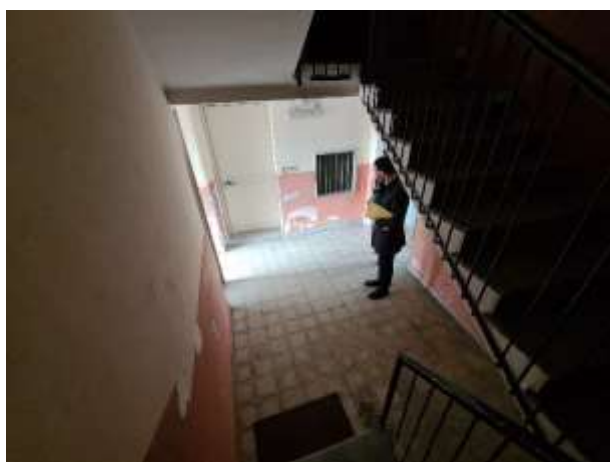
Trattasi di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, disposta su un unico livello situato al piano primo, con annessa cantinola nel piano seminterrato. Ha accesso pedonale e carrabile nell'area esterna condominiale comune a tutto l'edificio. Detto fabbricato è costituito da una struttura portante per civile abitazione, con solaio piano.



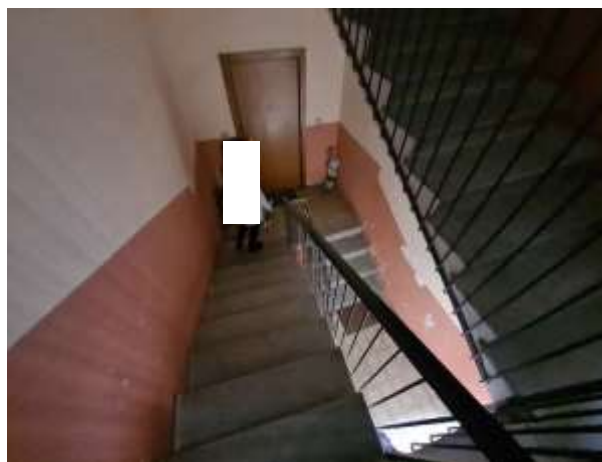
Ingresso area condominiale



Area inesterna condominiale con posti auto



Ingresso all'immobile



Vano scala

L'immobile che insistente sulla particella 382 Sub 14 è caratterizzato da: 2 camere, un wc, un soggiorno e una cucina, nonché un balcone. Nello specifico gli abusi riguardano la diversa distribuzione interna, la chiusura di un balcone e la diversa geometria del balcone presente.

La cantina, invece, che insiste sulla particella 382 Sub. 15 è caratterizzata da un unico ambiente, al quale si accede tramite corridoio comune condominiale al piano seminterrato.

Si evidenzia:

- lo stato conservativo del fabbricato nel complesso è scadente, per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Cfr. all. 7) e agli elaborati grafici (Cfr. all. 8).

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- Altezza utile interna dell'abitazione è costante di 2,80 m;
- Altezza utile interna della cantina è di 2,40 m;
- il pavimento in tutto l'appartamento è costituito da piastrelle in gres;
- le pareti nell'appartamento sono quasi tutte in tinta chiara; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle;
- le porte interne sono in legno tamburato altre in PVC;
- gli infissi sono di alluminio e legno con antistanti tapparelle.

L'immobile non è dotato d' impianto di riscaldamento, ma invece è provvisto d'impianto idrico ed elettrico, in ogni caso non dispone dei relativi certificati;

Superficie commerciale (lorda):

La superficie lorda totale dell'appartamento e la superficie calpestabile sono rispettivamente di 64,80 mq e di 45,10 mq.

Descrizione dei beni		Superficie calpestabile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]
Lotto unico	Appartamento	67,41	85,09
	Balcone	8,66	$8,66 * 25\% = 2,16$
	Cantina	9,98	$9,98 * 25\% = 2,50$
Totale			89,75

Conformità:

Il descritto stato dei luoghi presenta diverse difformità rispetto alla consistenza catastale in oggetto:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura di un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Per il complesso edilizio (I.A.C.P.), ad oggi, nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Poggiomarino del 03/05/2021, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura dei un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 8), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

Titoli di provenienza:

- COMPRAVENDITA, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 21/02/1984 ai nn. 6347/5426 di formalità ed in parte in virtù di DONAZIONE ACCETTATA, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 21/02/1984 ai nn.6346/5425 di formalità;
- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli2 il 13/03/2006 al n. 91/673, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 25/05/2006 ai nn. 38130/19580 di formalità;
- Atto notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONOROSO a rogito Dott. Monda Alfonso, Notaio in Napoli, del 12/06/2006 rep. 166236/27630, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/06/2006 ai nn. 47026/23821 di formalità

Prezzo base:

Considerando una superficie commerciale di 89,75 mq, un valore unitario medio di mercato di 1.120,00€ / mq ed un coefficiente correttivo di 0.81 (che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito), il più probabile valore arrotondato di mercato è di 81.500,00 €. A tale valore viene sottratto l'importo 6.200,00 € (costi e spese e indennità) ed una riduzione del 15% ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come specificato nel quesito n.19, pertanto si ottiene:

PREZZO BASE

64.000,00€

3.4 Quesito n.4

Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricato con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c.**, o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).

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.

3.4.1 Risposta al quesito n.4

I passaggi di proprietà riguardanti i beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, sono richiamati e riportati anche sul certificato sostitutivo ipocatastale notarile depositato in atti. In sintesi evitando inutili ripetizioni e richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare quanto qui di seguito esposto.

Elenco di tutti i titoli di provenienza acquisiti e verificati, fino a quello anteriore al ventennio:

- **COMPRAVENDITA**, trascritta presso l’Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 21/02/1984 ai nn. 6347/5426 di formalità ed in parte in virtù di **DONAZIONE ACCETTATA**, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 21/02/1984 ai nn.6346/5425 di formalità;
- **DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**, devoluta per legge, presentata all’Ufficio del Registro di Napoli2 il 13/03/2006 al n. 91/673, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli2 il 25/05/2006 ai nn. 38130/19580 di formalità;
- **Atto notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONOROSO** a rogito Dott. Monda Alfonso, Notaio in Napoli, del 12/06/2006 rep. 166236/27630, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/06/2006 ai nn. 47026/23821 di formalità

L’intestataro del bene è una persona fisica pertanto si allega certificato di residenza e certificato di stato civile (*Cfr. all. 5*)

I dati indicati nell’atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all’attualità, fatta eccezione per il numero civico che nei documenti catastali viene ancora riportato il n. 323 ma in realtà è stato cambiato in n°459, così come riportato il tutti gli altri documenti. I dati catastali sono stati idonei all’identificazione dei beni.

Di seguito si elencano le variazioni che il bene ha subito:

Appartamento

Foglio	Par	Sub	Cat	Classe	Con	Sup Cat	Rendita	Indirizzo	Dati Derivati Da
5	382	14	A/3	1	5 Vani	Totale: 89 m ²	198,84 Euro	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
5	382	14	A/3	1	5 Vani	/	198,84 Euro	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: 1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2012 protocollo N. NA0654497 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121705.1/2012)
5	382	14	A/3	1	5 Vani	/	198,84 Euro	VIA XXIV MAGGIO N.323	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2006

								Piano: 1	protocollo n. NA0485515 in atti dal 20/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42811.1/2006)
5	382	14	A/3	1	5 Vani	/	198,84 Euro	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: 1	VARIAZIONE del 24/01/2006 protocollo n. NA0036624 in atti dal 24/01/2006 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 3432.1/2006)
5	382	14	/	/	/	/	/	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: 1	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 16/02/1984 protocollo n. NA0036624 in atti dal 24/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE- PREALLINEAMENTO (n. 4412.1/1984)

Cantina

Foglio	Par	Sub	Cat	Classe	Con	Sup Cat	Rendita	Indirizzo	Dati Derivati Da
5	382	15	C/2	4	9m2	Totale: 89 m ²	Euro 17,66	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: S1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
5	382	14	C/2	4	9m2	/	Euro 17,66	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: S1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2012 protocollo n. NA0654498 in atti dal 17/12/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 121706.1/2012)
5	382	14	C/2	4	9m2	/	Euro 17,66	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: S1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2006 protocollo n. NA0461807 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41153.1/2006)

5	382	15	C/2	2	10m2	/	Euro 13,94	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: 1	VARIAZIONE del 31/01/2006 protocollo n. NA0052906 in atti dal 31/01/2006 ATTRIBUZIONE RENDITA (n. 5040.1/2006)
5	382	15	/	/	/	/	/	VIA XXIV MAGGIO N.323 Piano: S1	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 16/02/1984 protocollo n. NA0052906 in atti dal 31/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONEPR EALLINEAMENTO (n. 4413.1/1984)

3.5 Quesito n.5

Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3.5.1 Risposta al quesito n.5

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizione e ai dati catastali all'attualità che sono stati idonei all'identificazione dei beni, fatta eccezione per il numero civico che nei documenti catastali viene ancora riportato il n. 323 ma in realtà è stato cambiato in n°459, così come riportato il tutti gli altri documenti.

3.6 Quesito n.6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.6.1 Risposta al quesito n.6

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava che i dati indicati nel pignoramento, consentono l'individuazione del bene e che la descrizione in tale atto è conforme alla descrizione attuale del bene fatta eccezione per il numero

civico che nei documenti catastali viene ancora riportato il n. 323 ma in realtà è stato cambiato in n°459, così come riportato in tutti gli altri documenti., oltreché per le incongruenze che si riportano di seguito:

Catastale

Il descritto stato dei luoghi presenta diverse difformità rispetto alla consistenza catastale in oggetto:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura di un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Per il complesso edilizio (I.A.C.P), ad oggi, nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Poggiomarino del 03/05/2021, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura di un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 8), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

3.7 Quesito n.7

Verifici se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.

3.7.1 Risposta al quesito n.7

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si riscontrava che i dati indicati nel pignoramento, consentono l'individuazione del bene e che la descrizione in tale atto è conforme alla descrizione attuale del bene, fatta eccezione per il numero civico che nei documenti catastali viene ancora riportato il n. 323 ma in realtà è stato cambiato in n°459, così come riportato in tutti gli altri documenti, oltretutto per le incongruenze che si riportano di seguito:

Catastale

Il descritto stato dei luoghi presenta diverse difformità rispetto alla consistenza catastale in oggetto:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura di un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Per il complesso edilizio (I.A.C.P), ad oggi, nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Poggiomarino del 03/05/2021, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura dei un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili,

redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 8), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

3.8 Quesito n.8

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

3.8.1 Risposta al quesito n.8

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale dell'immobile, si riscontrava che esso non includeva ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, ma risultava la presenza di immobili non pignorati e contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali, per tanto così come specificato nei quesiti che precedono e negli elaborati grafici (*Cfr. all. 8*) allegati deve essere ripristinato lo stato dei luoghi

3.9 Quesito n.9

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato. L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del

bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3). Al riguardo: - nell'ipotesi di "differenze 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 differenza riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

3.9.1 Risposta al quesito n.9

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, dai controlli eseguiti si può affermare che fatti gli accertamenti necessari all'identificazione catastale degli immobili, si riscontrava che gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza. Inoltre da un'attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, si evidenzia che le stesse non sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente o contro un soggetto diverso dagli attuali esecutati. Oltre a ciò il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto trascritto in suo favore.

3.10 Quesito n.10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

3.10.1 Risposta al quesito n.10

Lo strumento urbanistico previsto dal comune di Poggiomarino (NA) è il P.R.G., si precisa che l'immobile ricade nella zona "B – Residenziale esistente di completamento" (Cfr. 9).

3.11 Quesito n.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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 che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003). 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..

3.11.1 Risposta al quesito n.11

Dall'analisi dei rilievi effettuati sono emerse alcune difformità di seguito specificate:

Catastale

Il descritto stato dei luoghi presenta diverse difformità rispetto alla consistenza catastale in oggetto:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura di un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Per il complesso edilizio (I.A.C.P), ad oggi, nessuna documentazione è presente presso l'Ufficio tecnico comunale, così come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Poggiomarino del 03/05/2021, pertanto visto l'impossibilità di poter visionare eventuali grafici allegati a titoli edilizi ci ha indotto a prendere visione delle schede planimetriche di primo impianto del fabbricato, dalla quale si evincono le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna;
- Chiusura dei un balcone;
- Ampliamento bagno;
- Diversa geometria del balcone.

Quindi si evidenzia che il descritto stato dei luoghi risulta difforme, così come precedentemente specificato, pertanto occorre in primis effettuare il ripristino dello stato dei luoghi con lavori edili, redigendo pratica urbanistica S.C.I.A sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi, meglio evidenziato negli elaborati grafici redatti (Allegato 8), in secondo luogo presentare pratica catastale DOCFA e infine certificato per l'agibilità. Il costo, delle lavorazioni, dello smaltimento delle spese tecniche e pratiche urbanistiche e catastali, incluso oneri ammonta in via presuntiva a 6.000,00euro (detto importo verrà detratto dal valore finale).

Inoltre al fine di individuare esattamente l'unità immobiliare si è proceduto alla sovrapposizione tra la foto satellitare tratta da Google Maps ed il wegis estratto di mappa catastale (Cfr. 12).

3.12 Quesito n.12

Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure

antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

3.12.1 Risposta al quesito n.12

Non è presente l'attestato di certificazione energetica e considerando che l'immobile pignorato non è esente, si può asserire che il suo costo è pari ad un importo di circa 200,00€.

3.13 Quesito n.13

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3.13.1 Risposta al quesito n.13

Richiamando quanto, fin qui detto e considerato lo stato attuale dei luoghi si può asserire che è possibile vendere i beni staggiti in un unico lotto, lotto l(uno)così come meglio illustrato nella risposta al terzo quesito.

3.14 Quesito n.14

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

3.14.1 Risposta al quesito n.14

Richiamando quanto, a tal uopo, fin qui detto nei capitoli che precedono, in particolare, i controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che l'immobile riguardante codesta procedura è stato pignorato per intero, nello specifico diritto di proprietà 1/1 al sig. [REDACTED] Inoltre, date le caratteristiche, è possibile costituire esclusivamente un unico lotto.

3.15 Quesito n.15

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio

1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

3.15.1 Risposta al quesito n.15

Al momento dell'accesso, gli immobili pignorati erano nella disponibilità dell'esecutato, il [REDACTED]

3.16 Quesito n.16

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.16.1 Risposta al quesito n.16

Durante il sopralluogo si riscontrava che l'immobile non rientra in questa casistica.

3.17 Quesito n.17

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3.17.1 Risposta al quesito n.17

Dai controlli e gli accertamenti eseguiti, si può asserire che l'immobile pignorato ricade nelle seguenti zone omogenee dello strumento urbanistico vigente nel comune di Poggiomarino (Cfr. 9):

- a norma del P.R.G., in zona B – Residenziale esistente e di completamento. (Cfr. 9):

Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del P.R.G. (Cfr. 9).

3.18 Quesito n.18

Rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore precedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

3.18.1 Risposta al quesito n.18

A. INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE:

Al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, non si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia, l'esistenza di altri procedimenti giudiziari civili.

B. INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, l'inesistenza di altri procedimenti giudiziari civili.

C. INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia, l'inesistenza di provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

D. INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, e acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

E. ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE:

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, l'immobile oggetto di pignoramento si trova all'interno del Condominio XXIV Maggio il cui amministratore p.t. è il Sig. Antonio Castaldo il quale ha dichiarato l'inesistenza, ad oggi, di un regolamento di condominio, delle tabelle millesimali e dei bilanci consuntivi, in quanto prima della sua nomina vi era una gestione prettamente interna. (Cfr. *all. 11*).

F. INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU':

In base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava l'inesistenza di atti impositivi di servitù sul bene della presente procedura.

L'immobile non è gravato da vincoli derivanti da domande giudiziali, diritti demaniali o usi civici come da certificato rilasciato dalla Regione Campania (Cfr. *all. 19*).

3.19 Quesito n.19

Determini il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta

nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando 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 (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

3.19.1 Risposta al quesito n.19

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda (SL) dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie Commerciale degli accessori (S_{ca}) opportunamente ragguagliati.

Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_C = S_L + S_{ca}$$

dove : $S_L = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 50\% S_{muri\ esterni}$

$$S_{ca} = x_i * A_i$$

A_i : Superfici degli accessori (nel nostro caso balcone e deposito)

X_i: Coefficienti di ragguaglio (pari al 25% e 50%)

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale del Lotto Unico:

Descrizione dei beni		Superficie calpestabile [mq]	Superficie commerciale lorda [mq]
Lotto Unico	Appartamento	67,41	85,09
	Balconi	8,66	8,66*25%= 2,16
	Cantina	9,98	9,98*25%=2,50
Totale			89,75

Indagine di mercato:

Provincia: NAPOLI
 Comune: POGGIOMARINO
 Fascia/zona: Periferica/CINTURA PERIFERICA
 Codice zona: D2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	890	1350	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	930	L	1,9	2,9	L
Box	Normale	500	760	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	920	1400	L	2,8	4,3	L

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V _{mu}
Abitazioni civili	Normale	890,00	1350,00	1.120,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI(Cfr. all. 20 Agenzie delle Entrate- Banca Dati Delle Quotazioni Immobiliari - Risultato), si considera come **valore unitario di mercato** il valore medio V_{mu} riportato nella tabella precedente.

$$V = V_{mu} \times C_i \times S_c$$

dove:

C_i = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- | | | |
|--|---|---------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - del piano - dello stato conservativo - dell'affaccio - dell'esposizione - dell'altezza soffitti - della vista - dell'occupazione | } | in riferimento all'appartamento |
| <ul style="list-style-type: none"> - della tipologia, - stato conservativo - degli spazi condominiali | } | in riferimento allo stabile |

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V _{mu} [€ / mq]	C _i	Superficie Commerciale S _c [mq]	Valore (arrotondato) €
Unico	Appartamento primo piano con due balconi	1.120,00	0,81	89,75	81.500,00

Per determinare il valore del bene pignorato bisogna considerare delle voci di detrazioni che vanno sottratte al valore prima calcolato. Le detrazioni possono essere così riassunte:

LOTTO unico	Detrazione pratiche catastali D.O.C.F.A [€]	Detrazione Pratiche urbanistiche [€]	Indennità per conversione proprietà superficaria [€]	Spese condominial i insolute [€]	Certificato Energetico A.P.E. [€]	Totale Detrazioni [€]
Unico			6.000€		200,00	6.200,00

In definitiva si riporta di seguito il valore stimato del lotto Unico:

LOTTO	Valore Calcolato(€)	Detrazioni (€)	Valore Stimato (V calcolato – detrazioni)(€)
Unico	81.500,00	6.200,00	75.300,00

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si applica al valore dei singoli lotti una detrazione pari al 15% del valore stimato, ottenendo così un valore definitivo come di seguito riportato:

	Valore (Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale (Vcalcolato – detrazioni 15%)arrotondato (Euro)
LOTTO 1	75.300,00	11.295,00	64.000,00
		TOTALE	64.000,00

3.20 Quesito n.20

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

3.20.1 Risposta al quesito n.20

Assenza di contratto di locazione.

4Conclusioni

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Si allega alla presente la documentazione elencata negli allegati.

L'Esperto

Dott. Ing. Claudia Apuzzo

Torre Annunziata, 21 luglio 2021

