

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

**_OMISSIS_ CONTRO
OMISSIS E _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 121/2019 R.G.E.**

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Caserta, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 21 aprile 2021, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 121/2019 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F. e P. IVA _OMISSIS_, in nome e per conto di _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_ alla piazza _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, contro il signor _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, e la signora _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di Contratto di Mutuo di Credito Fondiario del 04/10/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 37478; Racc. n. 11228), iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Napoli 2 in data 16/10/2006 ai nn. 75358/28824, a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_ e _OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 17/04/2019.

Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative agli immobili pignorati risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, risulta depositato dal creditore procedente anche l'estratto della mappa catastale.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto e la data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal procedente il certificato di stato civile dei debitori.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di _OMISSIS_, ove i coniugi risultano sposati, estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si

evince che i debitori hanno contratto matrimonio in data 01/06/1978, scegliendo il regime della comunione dei beni, e, dunque, all'epoca dell'acquisto dei beni, avvenuto in data 04/10/2006, risultavano già coniugati in comunione.

Al riguardo, infine, è opportuno precisare, come verrà ulteriormente chiarito in risposta al quesito sub. 5), che la quota di proprietà di entrambi i coniugi debitori in parti eguali è pari a 22/24 della piena proprietà, mentre la residua quota di 2/24 risulta in capo al solo sig. OMISSIS quale bene personale.

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul*

prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto.

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà delle unità immobiliari, riportate di seguito, tutte facenti parte del fabbricato sito in Villaricca (NA) alla via Consolare Campana n. 57.

- **Appartamento**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 2** cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, R.C. Euro 154,94, piano T, int. 1.
- **Appartamento**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 3** cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 79 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq, R.C. Euro 185,92, piano T, int. 2.
- **Locale commerciale**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 4**, cat. C/1, classe 1, consist. 179 mq, superficie catastale 185 mq, R.C. Euro 2.366,61, piano T, int. 3.
- **Locale deposito**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consist. 60 mq, sup. catastale 79 mq, R.C. Euro 139,44, piano S1, int. 4.

Si precisa che la piena proprietà degli immobili sopra citati comprende i diritti proporzionali sulla corte comune, censita catastalmente al foglio 6, p.lla 196, sub. 1.

Al fine della corretta individuazione degli immobili di cui sopra, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio di cui essi fanno parte.



Alla luce di quanto sin qui riportato, allo scopo di garantire una maggiore appetibilità dei beni oggetto di vendita, si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto, costituito dagli immobili di seguito riportati, ubicati nel Comune di Villaricca (NA) alla via Consolare

Campana n. 57, in quanto l'intero compendio – nella sua attuale configurazione - costituisce un unico complesso interconnesso, avente complessivamente un'unica destinazione, per quanto distinto catastalmente in più unità immobiliari.

- **Piena proprietà di appartamento**, posto al piano terra, confinante a nord-ovest con appartamento int. 2 (sub. 3), a nord-est con particella 210, a sud-est con via Consolare Campana e a sud-ovest con corte comune (sub. 1); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 2** cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, R.C. Euro 154,94, piano T, int. 1.
- **Piena proprietà di appartamento**, posto al piano terra, confinante a nord-ovest con corte comune (sub. 1), a nord-est con particella 210, a sud-est con appartamento interno 1 (sub. 2) e a sud-ovest con corte comune (sub. 1); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 3** cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 79 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq, R.C. Euro 185,92, piano T, int. 2.
- **Piena proprietà di locale commerciale**, posto al piano terra, confinante a nord-ovest con particella 189, a nord-est con particella 210, a sud-est con corte comune (sub. 1) e a sud-ovest con particella 197; censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 4**, cat. C/1, classe 1, consistenza 179 mq, superficie catastale 185 mq, R.C. Euro 2.366,61, piano T, int. 3.
- **Piena proprietà di locale deposito**, posto al piano interrato, confinante a nord-ovest con corte comune (sub. 1) e scala di accesso allo stesso piano interrato, a nord-est con particella 210, a sud-est con terrapieno (posto al di sotto dell'appartamento interno 1) e a sud-ovest con terrapieno (posto al di sotto della corte comune); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 60 mq, superficie catastale 79 mq, R.C. Euro 139,44, piano S1, int. 4.

Si precisa che la piena proprietà degli immobili sopra citati comprende i diritti proporzionali sulla corte comune, censita catastalmente al foglio 6, p.IIa 196, sub. 1.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale,*

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

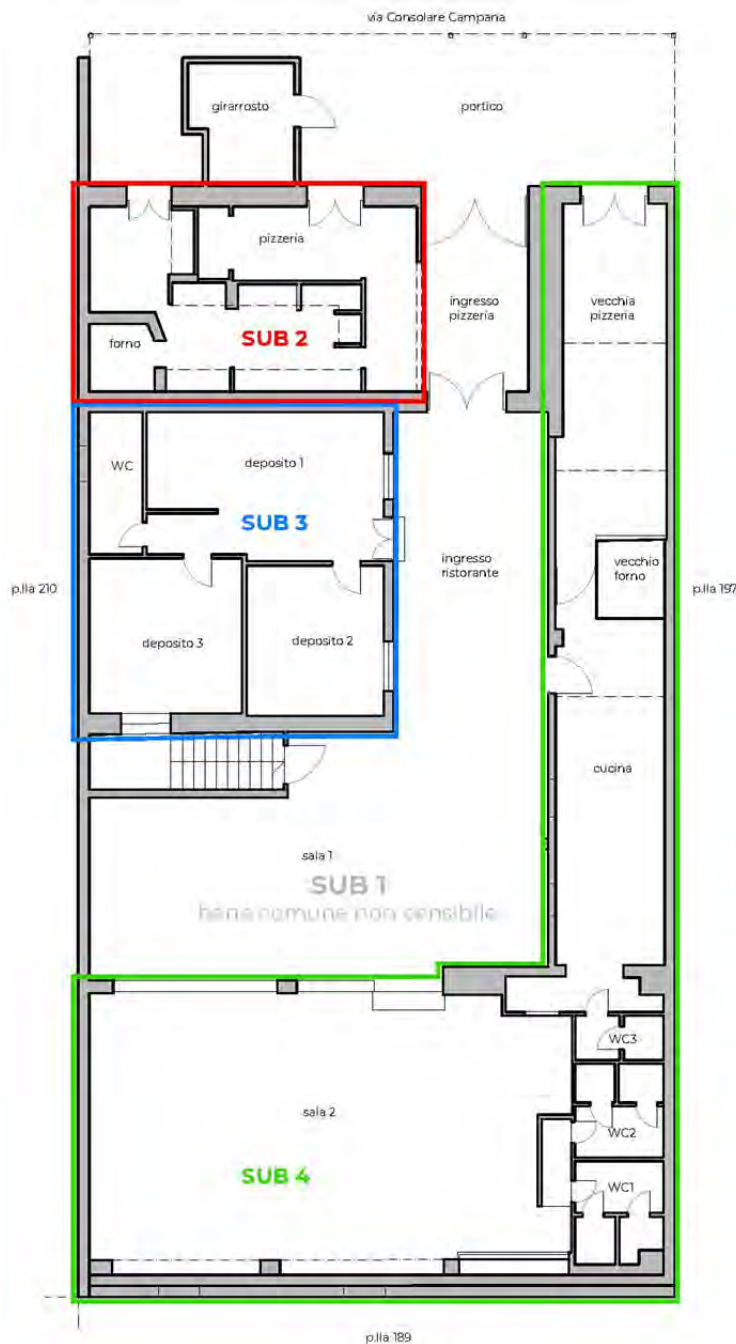
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Come già anticipato, gli immobili che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in quattro distinte unità immobiliari, le quali risultano catastalmente essere due appartamenti, un locale commerciale e un locale di deposito. Esse, nella realtà dei fatti, costituiscono – nel loro insieme – porzioni di un unico fabbricato, il quale è oggi interamente dedicato ad una attività commerciale. Più precisamente, vi si trovano un ristorante-pizzeria, con annessi locali di pertinenza della medesima attività.

Il fabbricato è sito nel Comune di Villaricca (NA) alla via Consolare Campana n. 57.

L'edificio è articolato su un solo livello fuori terra, oltre al locale deposito, che è posto al piano interrato. Esso è collocato in una zona periferica lungo un'arteria, che negli anni più recenti ha sviluppato una forte vocazione commerciale. Infatti, lungo la via Consolare Campana vi sono diversi locali commerciali di vario genere, molti dei quali sono adibiti all'intrattenimento e alla ristorazione. L'edificio è prossimo all'incrocio con via Ripuaria ed

è prossimo al confine con il Comune di Qualiano e dista circa 2 km dalla Strada Provinciale 1 (ossia Circumvallazione Esterna di Napoli).



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO

L'edificazione della porzione originaria del fabbricato (corrispondente al corpo di fabbrica prospiciente la via Consolare Campana) dovrebbe farsi risalire alla fine degli anni sessanta. La struttura portante è costituita da muratura portante in blocchi di tufo; la copertura è piana e attualmente completamente inaccessibile, in quanto il soffitto è interamente controsoffittato.



Lo stato di manutenzione del fabbricato, nel suo complesso, risulta essere sufficiente nelle zone aperte al pubblico e mediocre nei restanti locali accessori.

Inoltre, si precisa che, poiché la corte comune è stata completamente annessa al locale commerciale, attualmente l'unico accesso è pedonale, direttamente dalla strada.

Sul fronte strada troviamo quello che risulta essere catastalmente il primo appartamento (**foglio 6, p.IIa 196, sub. 2** cat. A/3), ma che nella realtà dei fatti è la pizzeria, dove si trovano il forno con l'area di lavoro, il banco di servizio e quanto altro necessario alla produzione delle pizze e all'asporto. Inoltre, dinanzi a detti locali risulta realizzata una copertura leggera, sorretta da pilastri, che formano un porticato, prospiciente la via Consolare Campana, ove risulta anche realizzato un piccolo vano adibito alla cottura del pollo allo spiedo. Per le ragioni che verranno meglio precisate in risposta al quesito sub. 6, l'intera copertura antistante il fabbricato, come pure il piccolo locale sopra descritto, sono da ritenersi totalmente abusivi e, quindi, da demolire.

La pavimentazione – costituita da piastrelle in ceramica – è irregolare e presenta i rimaneggiamenti degli interventi effettuati nel corso degli anni. Il rivestimento sulle pareti poste alle spalle del forno è anch'esso costituito da piastrelle in ceramica. Le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate. Il locale è controsoffittato e presenta fari a incasso. Gli infissi sono in alluminio. Gli impianti appaiono obsoleti.

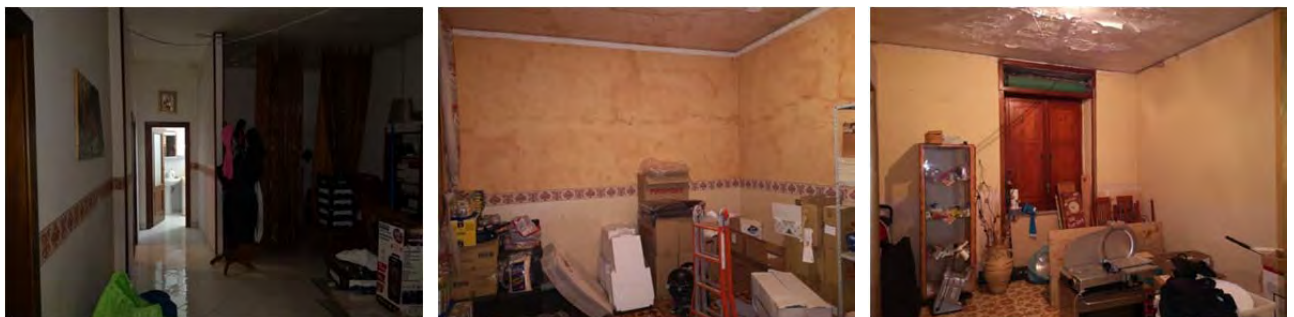
La superficie utile è pari a circa 44 mq, mentre quella commerciale è pari a circa 50 mq.



Si precisa che le superfici indicate sono considerate al netto delle porzioni abusive e quindi da demolire. Dunque, sono esclusi il porticato antistante, realizzato probabilmente in difformità dal titolo edilizio in sanatoria rilasciato su area esterna, non censita in Catasto, come pure il locale girarrosto. È anche esclusa la zona ingresso pizzeria, in quanto ricadente su area comune (sub. 1).

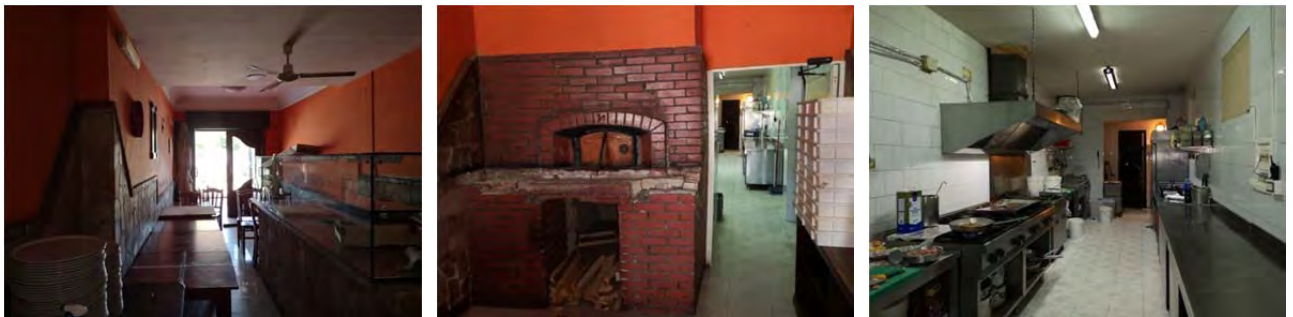
Adiacente al sub. 2, sul lato nord-ovest troviamo quello che risulta essere catastalmente il secondo appartamento (**foglio 6, p.lla 196, sub. 3** cat. A/3), ma che nella realtà dei fatti è utilizzato quasi interamente come deposito. Esso si compone di n. 3 vani principali e un servizio igienico. Pavimenti e rivestimenti sono i piastrelle di ceramica. Alcuni ambienti presentano parati, ma le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono tutti murati o pannellati dall'esterno, ad esclusione di quello del bagno, che è in alluminio. Le bussole interne sono in legno tamburato e vetro. L'unità immobiliare presenta importanti infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, con conseguenti fenomeni di degrado dei solai di copertura, che appaiono necessitare di interventi di risanamento. Al riguardo appare opportuno segnalare che quasi certamente anche gli altri immobili dovrebbero presentare problematiche analoghe, le quali – tuttavia – non sono visibili, in quanto le superfici orizzontali sono interamente controsoffittate con pannelli di cartongesso. Gli impianti appaiono obsoleti.

La superficie utile è pari a circa 61 mq, mentre quella commerciale è pari a circa 36 mq, trattandosi di locali utilizzati quali deposito e accessori.



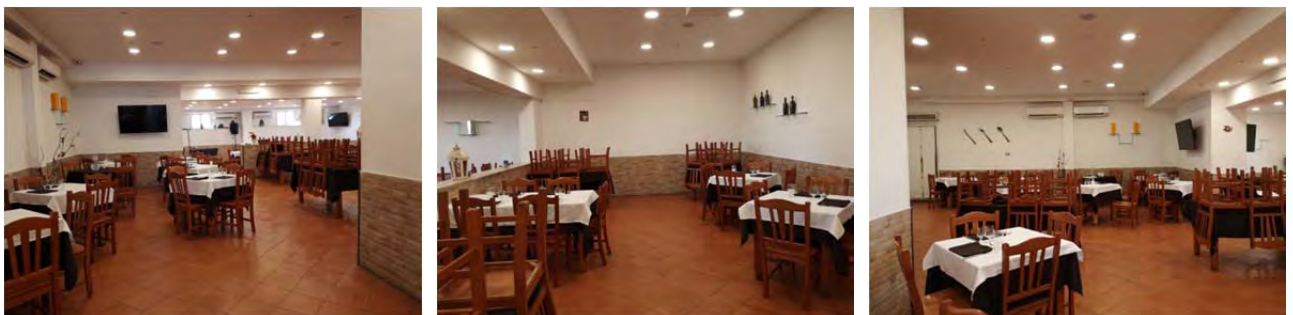
Il terzo locale oggetto di pignoramento risulta essere un locale commerciale (**foglio 6, p.lla 196, sub. 4** cat. C/1) con sviluppo planimetrico a L, avente accesso sul fronte strada e un vano stretto e lungo, che ospita nella parte antistante la pizzeria (in planimetria riportato come vecchia pizzeria) e nella parte retrostante la cucina del ristorante, con disimpegno e servizio igienico per i dipendenti. La parte terminale, invece,

che è più ampia e occupa l'ultima porzione del lotto di sedime del fabbricato pignorato, ospita una sala del ristorante, oltre ai servizi igienici per il pubblico, divisi per genere. Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le restanti superfici, invece, sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi che dividono la vecchia pizzeria e la cucina dalla corte comune (oggi sala ristorante) sono tutti murati con pannellatura in cartongesso. Gli altri infissi sono in alluminio. Le bussole interne sono in legno tamburato. I locali sono quasi interamente controsoffittati e presentano fari a incasso. Gli impianti appaiono obsoleti. La superficie utile è pari a circa 123 mq per quanto attiene l'area commerciale e a circa 47 mq per quanto attiene i locali accessori, mentre la superficie commerciale complessiva è pari a circa 170 mq.



A tagliare in due porzioni i locali sopra descritti – da una parte gli adiacenti sub. 2 e sub. 3 e dall'altra il sub. 4 – vi è il sub. 1, che risulta in Catasto quale bene comune non censibile e altro non è che la corte comune del fabbricato, la quale è stata impropriamente chiusa e annessa agli altri locali, per essere adibita anch'essa a sala per accogliere i clienti del ristorante.

Per le ragioni di cui si dirà nel seguito, l'intera opera di copertura e controsoffittatura della corte comune, con le annesse opere, quali la realizzazione dell'impianto di illuminazione, alla luce delle informazioni e della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, è da ritenersi totalmente abusiva e, quindi, da demolire.



Dalla citata corte comune, oggi trasformata in sala ristorante, si diparte la scala di accesso al locale deposito posto al piano interrato (**foglio 6, p.lla 196, sub. 5**, cat. C/2). Esso è costituito da un unico ampio vano, ove sono attualmente collocate due celle frigorifere. La scala di accesso è chiusa da pannellatura in cartongesso con struttura in profili di alluminio zincato, sormontata da una copertura in ferro. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Le pareti del locale deposito sono intonacate e tinteggiate, ma presentano evidenti fenomeni di umidità da risalita e distacco degli intonaci.

Anche qui, gli impianti appaiono obsoleti.

La superficie utile è pari a circa 54 mq, mentre quella commerciale è pari a circa 35 mq.



Si precisa che non risultano rinvenuti gli attestati di prestazione energetica degli immobili, per la redazione dei quali lo scrivente stima un costo forfettario pari a Euro 1.200,00. Si precisa, altresì, che in base alla normativa vigente in materia, non vi è obbligo della redazione dell'APE per gli immobili destinati a locale di deposito o accessori.

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la piena proprietà degli immobili comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio e in particolare sulla corte comune, la quale oggi è impropriamente annessa agli immobili pignorati, censita al Catasto Fabbricati al foglio 6 p.lla 196 sub. 1, quale bene comune non censibile.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**), rilievo fotografico delle unità immobiliari (**Allegato n. 3**).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

I beni immobili oggetto della presente procedura, così come menzionati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono identificati catastalmente come segue.

- **Appartamento**, Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 2** cat. A/3, classe 2, consist. 2,5 vani, sup. cat. tot. 59 mq, R.C. Euro 154,94, piano T, int. 1.
- **Appartamento**, Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 3** cat. A/3, classe 2, consist. 3 vani, sup. cat. tot. 79 mq, R.C. Euro 185,92, piano T, int. 2.
- **Locale commerciale**, Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 4**, cat. C/1, classe 1, consist. 179 mq, sup. cat. 185 mq, R.C. Euro 2.366,61, piano T, int. 3.
- **Locale deposito**, Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consist. 60 mq, sup. cat. 79 mq, R.C. Euro 139,44, piano S1, int. 4.

Essi risultano intestati in Catasto a:

- **_OMISSIS_**, nata a **_OMISSIS_**, proprietà per 11/24 (458/1000) in regime di comunione legale dei beni con **_OMISSIS_**;
- **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_**, proprietà per 11/24 (458/1000) in regime di comunione legale dei beni con **_OMISSIS_**;

- _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_, proprietà per 83/1000;
- _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_, proprietà per 1/1000 bene personale.

Atteso che, con atto di compravendita del 04/10/2006, di cui si dirà più in dettaglio in risposta al quesito sub 5), la signora _OMISSIS_ vendeva al fratello _OMISSIS_ e alla di lui moglie _OMISSIS_ l'intera sua quota di 2/24 (ovvero di 83,33/1000), la residua quota ancora risultante in Catasto in capo alla signora _OMISSIS_ pari a 1/1000, deve considerarsi errata. Le ragioni di tale errore nascono dalla circostanza che nella divisione in quote eguali, derivante dalla successione legittima del signor _OMISSIS_, alla moglie _OMISSIS_, già titolare della quota di 1/2, andava anche la quota di 1/3 della quota di 1/2 del marito, per un totale di 16/24 (ovvero di 666,67/1000), mentre ai figli andava la quota di 1/4 ciascuno della quota di 2/3 della quota del padre e, dunque, la quota di 2/24 ciascuno (ovvero di 83,33/1000 ciascuno).

Giacché le quote ideali sopra indicate – come si evince dalle visure catastali storiche – sono state arrotondate in Catasto alla cifra intera, ne è derivato che alla signora _OMISSIS_ risultava intestata la quota di 667/1000, ai signori _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_ risultava intestata la quota di 83/1000 ciascuno e alla signora _OMISSIS_ risultava intestata la quota di 84/1000. Tuttavia essendo tale maggiore quota derivante da una pura convenzione formale in Catasto e non da un maggior diritto in termini di quote acquisite, non si spiega perché in fase di voltura sia rimasta tale residua quota di 1/1000 in capo alla signora _OMISSIS_.

Per tale circostanza lo scrivente ritiene – sottoponendo le proprie deduzioni alla Superiore Valutazione del signor Giudice dell'Esecuzione – la necessità della rettifica dell'intestazione catastale di tutti i quattro beni pignorati, nel senso che in luogo della quota di 1/1000 in capo alla signora _OMISSIS_, quale bene personale, e la quota di 83/1000 in capo al signor _OMISSIS_, quale bene personale, sia indicata più correttamente la quota di 2/24 in capo al solo _OMISSIS_, quale bene personale.

I beni risultano costituiti in Catasto Fabbricati in data 02/07/1999, prot. n. 15431.1/1999, già con i dati catastali attuali. Inoltre, i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e gli uni e gli altri corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto.

Il fabbricato risulta edificato sull'area censita al Catasto Terreni al foglio 6, p.lla 196, oggi ente urbano, estesa are 5,28, così derivante dalla originaria particella 196, già frutteto di classe 2, della medesima estensione, così esistente sin dall'impianto meccanografico.

Per quanto attiene, invece, la conformità catastale dei beni pignorati, si rappresenta che lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità catastali, di seguito riportate in dettaglio.

Per quanto concerne il **sub. 2**, risulta errata la destinazione d'uso, in quanto esso è adibito a locale commerciale (pizzeria) e non ad abitazione e, dunque, dovrebbe essere censito come C/1 e non come A/3.

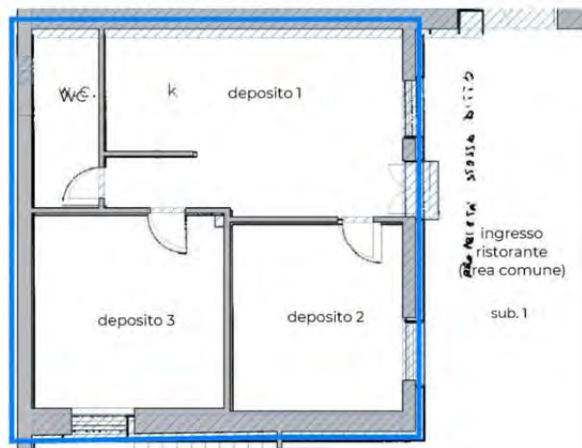
Si riscontrano, inoltre, difformità planimetriche, quali una sagoma leggermente diversa, una posizione differente di alcune finestre sul perimetro del locale e, infine, le originarie tramezzature risultano tutte rimosse per fare spazio al forno e al bancone.



PIANTA PIANO TERRA - SUB. 2

Per quanto concerne il **sub. 3**, risulta errata la destinazione d'uso, in quanto esso è adibito a locale di deposito, a servizio dell'attività commerciale e non ad abitazione e, dunque, dovrebbe essere censito come C/2 e non come A/3.

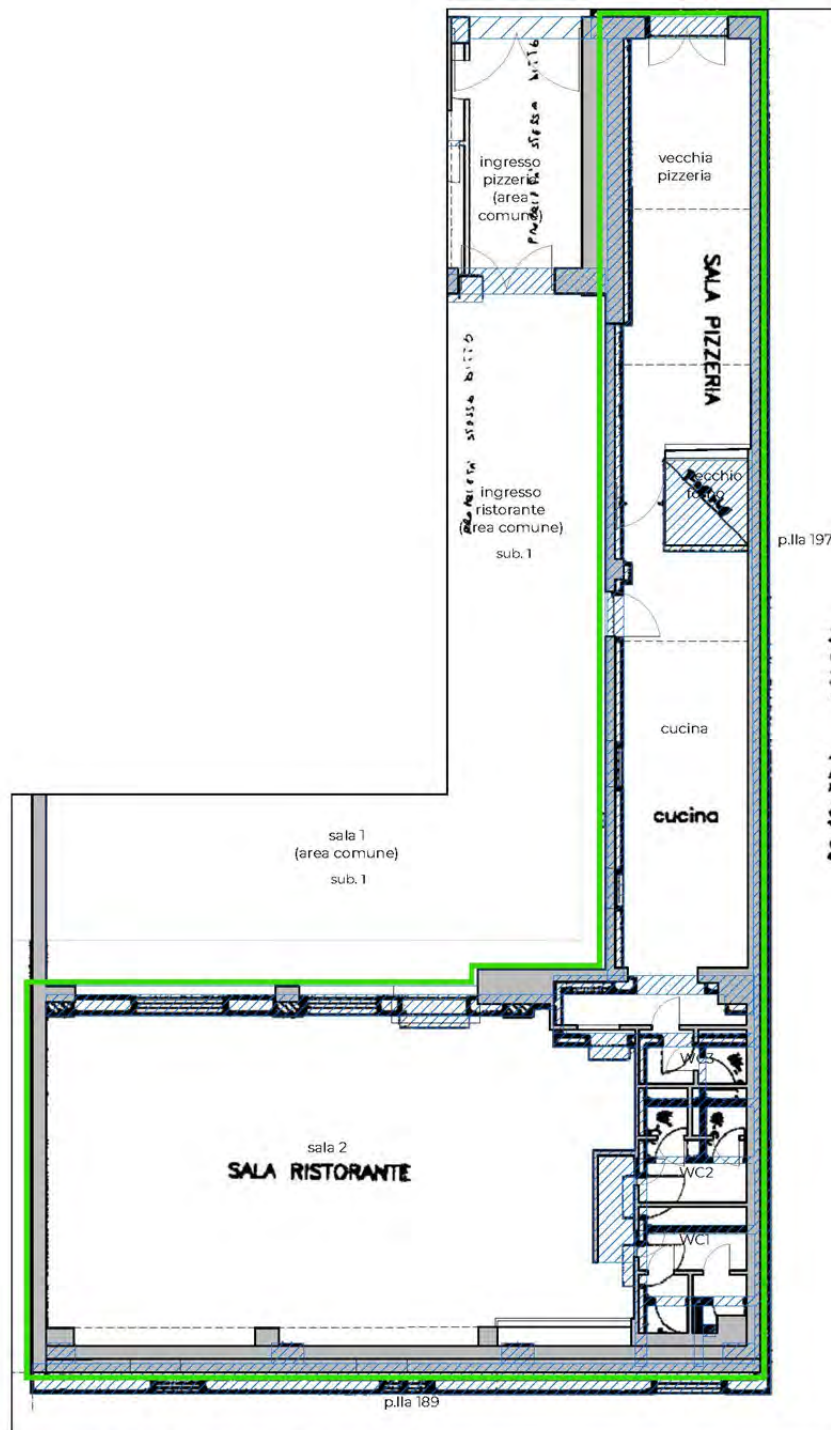
Si riscontrano, inoltre, lievissime difformità planimetriche, quali una diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare.



PIANTA PIANO TERRA - SUB. 3

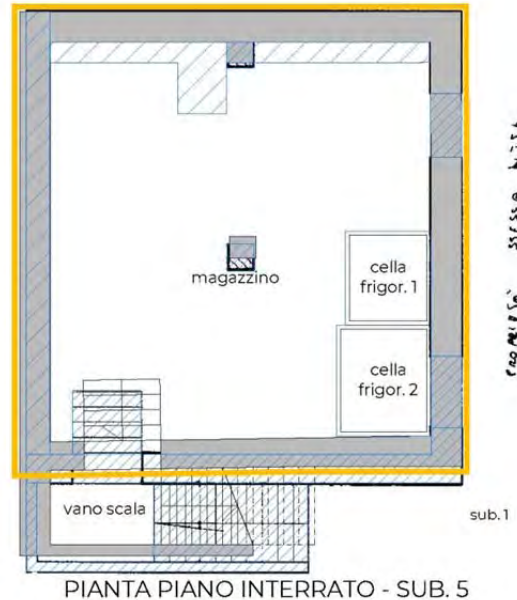
Per quanto concerne il **sub. 4**, risulta corretta la destinazione d'uso di locale commerciale.

Si riscontrano, invece, talune difformità planimetriche, quali una lieve variazione della sagoma complessiva, una diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare, oltre ad alcune variazioni nella distribuzione planimetrica interna, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria allegata.



PIANTA PIANO TERRA - SUB. 4

Per quanto concerne il **sub. 5**, risulta corretta la destinazione d'uso di locale di deposito. Si riscontrano, inoltre, lievissime difformità planimetriche, quali una diversa posizione di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare e una lieve variazione di sagoma.



In conclusione, lo scrivente ritiene che per i sub. 2 e sub. 3 si rileva una difformità della destinazione d'uso rilevata in sede di sopralluogo, rispetto a quanto riportato in Catasto. Dunque, al fine di ottenere una piena conformità delle planimetrie catastali all'effettivo stato dei luoghi, tutte le unità dovranno essere aggiornate in termini di distribuzione planimetrica e due di esse anche in termini di variazione della destinazione d'uso. Le variazioni sopra citate potranno avvenire attraverso la presentazione di procedura DOCFA.

In virtù di quanto sin qui descritto, lo scrivente ritiene che, per l'aggiornamento della intestazione catastale, sia necessario operare l'aggiornamento e la rettifica all'attualità prima che i beni pignorati siano posti in vendita. Per tale ragione, si riserva di depositare prima della data dell'udienza breve nota al fine di chiedere all'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione alla presentazione della voltura catastale.

Per quanto attiene invece l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il costo stimato è pari a **Euro 2.400,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali per la redazione delle quattro planimetrie catastali aggiornate, come pure dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure catastali storiche, planimetrie catastali e planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **intero fabbricato**, articolato tra piano terra e piano interrato, sito nel Comune di Villaricca (NA) alla via Consolare Campana n. 57.

Esso si compone di n. 4 unità immobiliari, di seguito elencate, e nel suo insieme risulta attualmente destinato ad attività commerciale di ristorazione.

- **Appartamento**, posto al piano terra, confinante a nord-ovest con appartamento int. 2 (sub. 3), a nord-est con particella 210, a sud-est con via Consolare Campana e a sud-ovest con corte comune (sub. 1); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 2** cat. A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, R.C. Euro 154,94, piano T, int. 1, attualmente destinato a pizzeria.
- **Appartamento**, posto al piano terra, confinante a nord-ovest con corte comune (sub. 1), a nord-est con particella 210, a sud-est con appartamento interno 1 (sub. 2) e a sud-ovest con corte comune (sub. 1); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.lla 196, sub. 3** cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 79 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq, R.C. Euro 185,92, piano T, int. 2, attualmente destinato a deposito e articolato in n. 3 locali oltre un bagno.

- **Locale commerciale**, posto al piano terra, confinante a nord-ovest con particella 189, a nord-est con particella 210, a sud-est con corte comune (sub. 1) e a sud-ovest con particella 197; censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 4**, cat. C/1, classe 1, consistenza 179 mq, superficie catastale 185 mq, R.C. Euro 2.366,61, piano T, int. 3, articolato in una porzione antistante, destinata a pizzeria, locali destinati a cucina e servizi igienici per gli addetti e per il pubblico e una sala ristorante nella parte retrostante.
- **Locale deposito**, posto al piano interrato, confinante a nord-ovest con corte comune (sub. 1) e scala di accesso allo stesso piano interrato, a nord-est con particella 210, a sud-est con terrapieno (posto al di sotto dell'appartamento interno 1) e a sud-ovest con terrapieno (posto al di sotto della corte comune); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 5**, cat. C/2, classe 2, consistenza 60 mq, superficie catastale 79 mq, R.C. Euro 139,44, piano S1, int. 4.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze catastali.

Per quanto concerne il **sub. 2**, risulta errata la destinazione d'uso, in quanto esso è adibito a locale commerciale (pizzeria) e non ad abitazione e, dunque, dovrebbe essere censito come C/1 e non come A/3. Si riscontrano, inoltre, difformità planimetriche, quali una sagoma leggermente diversa, una posizione differente di alcune finestre sul perimetro del locale e, infine, le originarie tramezzature risultano tutte rimosse per fare spazio al forno e al bancone.

Per quanto concerne il **sub. 3**, risulta errata la destinazione d'uso, in quanto esso è adibito a locale di deposito, a servizio dell'attività commerciale e non ad abitazione e, dunque, dovrebbe essere censito come C/2 e non come A/3. Si riscontrano, inoltre, lievissime difformità planimetriche, quali una diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare.

Per quanto concerne il **sub. 4**, risulta corretta la destinazione d'uso di locale commerciale. Si riscontrano, invece, talune difformità planimetriche, quali una lieve variazione della sagoma complessiva, una diversa posizione di alcune porte interne e di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare, oltre ad alcune variazioni nella distribuzione planimetrica interna.

Per quanto concerne il **sub. 5**, risulta corretta la destinazione d'uso di locale di deposito.

Si riscontrano, inoltre, lievissime difformità planimetriche, quali una diversa posizione di alcune finestre sul perimetro dell'unità immobiliare e una lieve variazione di sagoma.

Quanto sopra riportato è meglio evidenziato nelle planimetrie con evidenziazione delle difformità catastali allegate alla perizia di stima.

Vi è Licenza Edilizia n. 344, rilasciata in data 12/08/1963, rilasciata ai signori _OMISSIS_ e v, per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione, ad un solo livello fuori terra, prospiciente la strada provinciale Pozzuoli-Giugliano, con accessori aventi accesso dalla retrostante corte, e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1027 ai sensi della Legge 47/85, rilasciato in data 17/07/2006 alla signora _OMISSIS_, si presume per le opere di ampliamento eseguite in difformità dalla citata licenza edilizia, in quanto la suddetta pratica – come attestato dall'Ufficio Tecnico – risulta non reperibile negli archivi comunali.

Circa l'assenza della pratica edilizia di sanatoria negli archivi comunali si riporta quanto previsto circa la ricostruzione dello stato legittimo di un manufatto edilizio, di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare é quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo é quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto**, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.***

Alla luce di quanto sopra, l'esperto stimatore ritiene, fatto salvo il diritto dell'ente comunale alla verifica della conformità urbanistica in qualunque momento – anche e soprattutto nella ipotesi del futuro, ipotetico, rinvenimento della pratica edilizia di sanatoria, oggi smarrita – che si debba ragionare unicamente secondo il principio di

prova, in quanto il titolo edilizio in sanatoria risulta regolarmente rubricato nel registro comunale. Circa la consistenza di quanto oggetto di condono, trattandosi probabilmente di un incremento volumetrico, rispetto a quanto assentito nella originaria licenza edilizia, poiché il titolo edilizio risulta rilasciato in data 17/07/2006, è ragionevole presumere che esso possa essere comprovato dall'accatastamento eseguito il 02/07/1999, data di costituzione in Catasto delle unità immobiliari pignorate, atteso che esso è avvenuto prima della data del rilascio del condono edilizio e che le consistenze e le planimetrie catastali non hanno subito ulteriori modifiche sostanziali sino alla data odierna.

L'ipotesi di cui sopra viene rappresentata dall'esperto stimatore, il quale precisa, appunto, che essa è fatta sulla base delle informazioni e della documentazione forniti dal Comune di Villaricca, sulla base di due presupposti: - da un lato, essendo certa la prova del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, non può intendersi interamente abusivo il manufatto edilizio pignorato per la sola circostanza che la pratica di sanatoria non è stata rinvenuta nell'archivio comunale; - dall'altro, atteso che le planimetrie catastali del 1999 rappresentano una situazione dei luoghi completamente differente da quella della originaria Licenza Edilizia, ma risultano comunque presentate in Catasto prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria e sono comunque differenti dall'odierno stato dei luoghi, appare assai probabile che le modifiche volumetriche esistenti oggi e non rappresentate in Catasto, riguardino opere eseguite successivamente o comunque in difformità dal titolo edilizio rilasciato. Mancando ulteriori elementi di prova, l'esperto stimatore declina sin d'ora ogni responsabilità nel caso in cui dovessero emergere in data successiva al deposito dell'elaborato peritale nuovi elementi che rappresentino con prova certa uno stato legittimo differente da quello 'presunto' nella relazione di stima.

Alla luce di quanto sopra, sono ritenute abusive e non sanabili – quindi, da demolire – la copertura dell'ingresso e dell'intera corte comune, nonché la copertura esterna, prospiciente la via Consolare Campana, sorretta da pilastri e il locale girarrosto posto sotto di essa.

Diversamente, sono ritenuti difformi ma sanabili i cambi di destinazione d'uso del sub. 2 e del sub. 3, le lievi difformità di sagoma, le variazioni planimetriche interne e le modifiche dei prospetti. Essi potranno essere sanati attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Al riguardo si precisa che

questa ipotesi di sanatoria è elaborata sul presupposto che sia considerato conforme urbanisticamente il volume rappresentato nelle planimetrie catastali.

Come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, il fabbricato di nostro interesse ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale vigente.

Inoltre, l'Ufficio Tecnico ha attestato che non risultano emessi verbali di accertamento di abusi edilizi, né emesse ordinanze di demolizione di opere abusive.

PREZZO BASE euro 200.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di*

testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

Si riporta, di seguito, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risalendo, a ritroso, sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Con atto di compravendita del 04/10/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 37477; Racc. n. 11227), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Napoli 2 ai nn. 75357/36977 in data 16/10/2006, i debitori esecutati, _OMISSIS_ e _OMISSIS_, coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato la quota di 22/24 dei beni

immobili oggetto della presente procedura – così come catastalmente identificati ancora oggi, ovvero Catasto Fabbricati di Villaricca, foglio 6 p.lla 196 subalterni 2, 3, 4 e 5, da _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_, _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il OMISSIS, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il OMISSIS, (titolari della quota di 2/24 ciascuna) e dalla sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ (titolare della quota di 16/24).

- Precedentemente, la ulteriore quota di 2/24 della proprietà era pervenuta, quale bene personale, al debitore _OMISSIS_, come pure le ulteriori quote di 2/24 ciascuna in capo alle sorelle _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_ e la quota di 6/24 alla madre _OMISSIS_, in virtù della successione legittima dal padre e marito _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ e morto in data _OMISSIS_.
- La denuncia di successione del sig. _OMISSIS_, registrata a Napoli in data _OMISSIS_ al n. _OMISSIS_ vol. _OMISSIS_, risulta trascritta a Napoli 2 in data 29/09/2008 ai nn. 51495/33555.
- Inoltre, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. _OMISSIS_ in data 20/11/2006 ai nn. 85616/41547 in forza dell'atto di compravendita del 04/10/2006 a rogito del notaio Armida Lombardi, relativamente a tutti i beni immobili pignorati e a favore dei germani _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_ (per la quota di 2/24 ciascuno) e della signora _OMISSIS_ (per la quota di 16/24, benché ella fosse, in realtà, già proprietaria di 12/24).
- Ai signori _OMISSIS_ e _OMISSIS_ la piena proprietà, per la quota di 12/24 ciascuno, del terreno – su cui risultano edificati gli immobili pignorati – era pervenuta in virtù di atto di compravendita del 12/06/1960 a rogito del notaio Vincenzo Ippolito (Rep. n. 4621), trascritto a Napoli 2 in data 14/06/1960 ai nn. 21444/15337.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 04/10/2006 e nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ (**Allegato n. 5**).

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

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

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

■ **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del

D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

*in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 12/08/1963 il Comune di Villaricca rilasciava ai signori **_OMISSIS_ e _OMISSIS_ Licenza Edilizia n. 344** per l'edificazione di un fabbricato per civile abitazione, ad un solo livello fuori terra, prospiciente la strada provinciale Pozzuoli-Giugliano, con accessori aventi accesso dalla retrostante corte, come da grafici allegati.

- In data 17/07/2006 il Comune di Villaricca rilasciava alla signora _OMISSIS_ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1027 ai sensi della Legge 47/85, si presume per le opere di ampliamento eseguite in difformità dalla citata licenza edilizia, in quanto la suddetta pratica – come attestato dall'Ufficio Tecnico – risulta non reperibile negli archivi comunali.
- Inoltre, secondo quanto attestato dal medesimo ufficio, non sono state rinvenute ulteriori pratiche, quali D.I.A., S.C.I.A. o C.I.L.A. inerenti il fabbricato in oggetto.
- Atteso quanto sopra riferito, appare utile riportare quanto previsto circa la ricostruzione dello stato legittimo di un manufatto edilizio, di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto**, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.***

- Alla luce di quanto sopra, lo scrivente esperto stimatore ritiene, fatto salvo il diritto dell'ente comunale alla verifica della conformità urbanistica in qualunque momento – anche e soprattutto nella ipotesi del futuro, ipotetico, rinvenimento della pratica edilizia di sanatoria, oggi smarrita – che si debba ragionare unicamente secondo il principio di prova, in quanto il titolo edilizio in sanatoria risulta regolarmente rubricato nel registro comunale. Circa la consistenza di quanto oggetto di condono, trattandosi probabilmente di un incremento volumetrico, rispetto a quanto assentito nella originaria licenza edilizia, poiché il titolo edilizio risulta rilasciato in data 17/07/2006, è ragionevole presumere che esso possa essere comprovato dall'accatastamento eseguito il 02/07/1999, data di costituzione in Catasto delle unità

immobiliari pignorate, atteso che esso è avvenuto prima della data del rilascio del condono edilizio e che le consistenze e le planimetrie catastali non hanno subito ulteriori modifiche sostanziali sino alla data odierna.

Al riguardo appare necessario ribadire che l'ipotesi di cui sopra viene rappresentata dallo scrivente esperto stimatore – il quale si riserva di riferire qualunque variazione dovesse emergere in futuro e il quale precisa, appunto, che essa è fatta sulla base delle informazioni e della documentazione forniti dal Comune di Villaricca – sulla base di due presupposti: - da un lato, essendo certa la prova del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, non può intendersi interamente abusivo il manufatto edilizio pignorato per la sola circostanza che la pratica di sanatoria non è stata rinvenuta nell'archivio comunale; - dall'altro, atteso che le planimetrie catastali del 1999 rappresentano una situazione dei luoghi completamente differente da quella della originaria Licenza Edilizia, ma risultano comunque presentate in Catasto prima del rilascio del titolo edilizio in sanatoria e sono comunque differenti dall'odierno stato dei luoghi, appare assai probabile che le modifiche volumetriche esistenti oggi e non rappresentate in Catasto, riguardino opere eseguite successivamente o comunque in difformità dal titolo edilizio rilasciato. Mancando ulteriori elementi di prova, lo scrivente declina sin d'ora ogni responsabilità nel caso in cui dovessero emergere in data successiva al deposito del presente elaborato peritale nuovi elementi che rappresentino con prova certa uno stato legittimo differente da quello 'presunto' nella relazione di stima.

- Alla luce di quanto sin qui rappresentato, lo scrivente si limiterà a ritenere urbanisticamente conforme – fatto salvo il diritto del Comune di effettuare successivi accertamenti, allorquando dovesse emergere ulteriore documentazione relativa al suddetto condono, in assenza di ulteriori elementi di prova – quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e, conseguentemente, considerare difformità urbanistiche quelle che sono già state rappresentate come difformità catastali in risposta al quesito sub 3), poiché presumibilmente avvenute in difformità dal titolo edilizio in sanatoria rilasciato.
- Dunque, gli ulteriori aumenti volumetrici dovranno essere ritenuti abusivi, atteso che le opere che si presume siano state oggetto di condono, se – come si pensa – sono quelle rappresentate nelle planimetrie catastali datate 02/07/1999, hanno già quasi completamente saturato il lotto di sedime del fabbricato.

Saranno pertanto ritenute abusive e non sanabili la copertura dell'ingresso e dell'intera corte comune, nonché la copertura esterna, prospiciente la via Consolare Campana, sorretta da pilastri e il locale girarrosto posto sotto di essa.

- Il costo per le opere di demolizione della copertura e della controsoffittatura dell'intera corte comune e dell'ingresso e quelle necessarie alla demolizione della copertura esterna e del locale girarrosto sono forfettariamente stimate in **Euro 15.000,00** comprensive di IVA, ripartite come di seguito indicato, oltre incarico tecnico per la presentazione della S.C.I. A. da presentare per la realizzazione delle sole opere di demolizione degli abusi e del ripristino di quanto conforme, stimato forfettariamente in **Euro 2.500,00**, comprensive di IVA e cassa previdenziale oltre spese accessorie.

- *Demolizione della controsoffittatura dell'intera corte comune, rimozione dell'impianto di illuminazione con fari a incasso, rimozione della parete in cartongesso della scala di accesso al piano interrato, compreso il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, nonché gli oneri di discarica* *Euro 2.500,00.*
- *Demolizione della copertura dell'intera corte comune compreso il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, nonché gli oneri di discarica* *Euro 2.500,00.*
- *Demolizione della copertura esterna su via Consolare Campana e dei pilastri dell'intera corte comune, compreso il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, nonché gli oneri di discarica* *Euro 2.500,00.*
- *Demolizione delle pareti perimetrali, dei rivestimenti e degli infissi del locale girarrosto, compreso il trasporto e lo smaltimento dei materiali di risulta, nonché gli oneri di discarica* *Euro 2.000,00.*
- *Opere di solo ripristino dell'impianto elettrico, nelle parti in cui esso è risultato interessato dalle opere di demolizione eseguite* *Euro 1.500,00.*
- *Opere di ripristino delle finiture delle superfici verticali interessate dalle opere di demolizione, quali ripristino dello strato finale di intonaco, ove occorrente, e tinteggiatura delle superfici (facciata su via Consolare Campana e facciate interne corte comune)* *Euro 4.000,00.*

- Tornando alla verifica della conformità urbanistico edilizia, saranno – invece – ritenuti difformi ma sanabili i cambi di destinazione d'uso del sub. 2 e del sub. 3, come pure le lievi difformità di sagoma, le variazioni planimetriche interne e le modifiche dei prospetti.

Atteso che, per il caso di specie, sarà comunque necessario provvedere prima alla demolizione delle opere abusive e non sanabili nei termini già chiariti al punto precedente. Successivamente al ripristino della sagoma complessiva del manufatto edilizio presumibilmente sanabile, le lievi difformità di sagoma riscontrate con un accurato rilievo dello stato dei luoghi, le variazioni planimetriche interne, le modifiche dei prospetti e i cambi di destinazione d'uso non dichiarati, potranno essere sanati attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Il costo complessivo per la redazione della pratica edilizia, comprensivo delle sanzioni amministrative, dei diritti di segreteria e dei compensi tecnici comprensivi di IVA e cassa previdenziale, sono stimati forfettariamente in **Euro 7.500,00**.

Al riguardo si precisa che questa ipotesi di sanatoria è elaborata sul presupposto che sia considerato conforme urbanisticamente il volume rappresentato nelle planimetrie catastali.

- Come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca, il fabbricato di nostro interesse ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale vigente.
- Inoltre, l'Ufficio Tecnico ha attestato che non risultano emessi verbali di accertamento di abusi edilizi, né emesse ordinanze di demolizione di opere abusive.

Si allega copia della Licenza Edilizia n. 344 del 12/08/1963 (**Allegato n. 6**) e certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca (**Allegato n. 7**).

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.*

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.*

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.*

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di*

procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

*Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:*

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

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

A seguito di sopralluogo effettuato in data **05/07/2021**, congiuntamente al custode giudiziario, avv. Paolo Buffardi, è stato riscontrato che le unità immobiliari pignorate risultano occupate da un terzo, sig. Salvatore Gargiulo, in virtù di un contratto di locazione per uso commerciale, del 27/03/2008, registrato presso l'Ufficio di Aversa dell'Agenzia delle Entrate in data 31/10/2008 al n. 9735 Serie III, avente decorrenza dal 01/04/2008 al 31/03/2014, che risulterebbe tacitamente rinnovato sino alla data 31/03/2020, per un canone mensile pari a **Euro 2.700,00**.

Successivamente a tale scadenza, in data **01/04/2020**, il contratto di locazione si è rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni. Tuttavia, come relazionato dal custode giudiziario, tale ulteriore rinnovo si è verificato quando era già in corso la procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente relazione, atteso che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data **28/03/2019**.

Alla luce di quanto relazionato dal custode, il G.E. ha qualificato il titolo di occupazione del terzo, quale non opponibile alla presente procedura esecutiva immobiliare e, dunque, attesa l'occupazione sine titolo, il custode ha richiesto all'esperto stimatore di quantificare una congrua indennità di occupazione.

Al riguardo, inoltre, è opportuno precisare che, in data **05/07/2021**, risulta effettuata la registrazione presso l'Ufficio di Aversa dell'Agenzia delle Entrate con protocollo n. 21070509135133448 - 000001 la comunicazione di proroga del contratto di locazione sino alla data del 31/03/2026, allegando – tuttavia – una scrittura privata, con la quale il debitore esecutato _OMISSIS_ e il terzo occupante hanno concordato una riduzione del canone di locazione, datata 01/04/2021, per la metà dell'importo sopra riportato e, dunque, con un aggiornamento del canone mensile ad **Euro 1.350,00**.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima della indennità di occupazione per le unità immobiliari pignorate, di seguito riportate. Tale verifica della indennità di occupazione deve considerarsi sostitutiva di quella già fornita al custode giudiziario, atteso lo studio della conformità urbanistico-edilizia esperito per la redazione dell'elaborato peritale finale.

- **Immobile n. 1.** Appartamento (Pizzeria) al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 2**, categoria A/3, classe 2, piano T, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 59 mq, superficie catastale totale esclusa aree scoperte 59 mq, rendita catastale Euro 154,94.
- **Immobile n. 2.** Appartamento (Deposito) al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 3**, categoria A/3, classe 2, piano T, consistenza vani 3, superficie catastale totale 79 mq, superficie catastale totale esclusa aree scoperte 79 mq, rendita catastale Euro 185,92.
- **Immobile n. 3.** Locale commerciale al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 4**, categoria C/1, classe 1, piano T, consistenza 179 mq, superficie catastale totale 185 mq, rendita catastale Euro 2.366,61.
- **Immobile n. 4.** Locale deposito al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 6, p.IIa 196, sub. 5**, categoria C/2, classe 2, piano S1, consistenza 60 mq, superficie catastale totale 79 mq, rendita catastale Euro 139,44.

Come si evince dalla descrizione dei cespiti pignorati, la destinazione d'uso catastale risulta differente rispetto a quanto risultante dall'effettivo utilizzo dei locali ed anche dal contratto di locazione.

Invero, parte del manufatto rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente risulta edificata su area adibita a corte comune, la quale – infatti – è riportata in Catasto quale bene comune non censibile (subalterno 1).

Di seguito le superfici commerciali rilevate in via definitiva.

Locale commerciale (sub. 2 e sub. 4)	221 mq
Deposito (sub. 3 e sub. 5)	71 mq

CALCOLO DELLA INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2021, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Villaricca	D1/Periferica/via Venezia/Consolare Campana	Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Normale	1	1,9
Negozi	Normale	3,9	8,0

In considerazione dello stato manutentivo delle unità immobiliari pignorate, come pure del contesto e della posizione rispetto al centro urbano, si ritiene opportuno adottare il valore di locazione unitario medio, salvo ulteriori accertamenti che lo scrivente si riserva di eseguire.

In tal modo otterremo, quale **canone di locazione di mercato**:

$$221 \text{ mq} \times 5,95 \text{ Euro/mq per mese} = 1.314,95 \text{ Euro/mese}$$

$$71 \text{ mq} \times 1,45 \text{ Euro/mq per mese} = 102,495 \text{ Euro/mese}$$

per un totale pari a 1.417,90 Euro/mese, arrotondabili a **1.400,00 Euro/mese**.

Atteso che:

- l'importo attualmente fissato dalle parti è pari a Euro 1.350,00 ;
- l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione ha qualificato il titolo di occupazione come **non** opponibile alla procedura esecutiva immobiliare;
- per le ragioni anzidette l'occupazione è da considerarsi precaria e limitata nel tempo;
- è auspicabile una occupazione, che possa preservare i beni e garantirne una migliore conservazione;
- lo stato di manutenzione dei beni incide sulle valutazioni di mercato e di locazione;

l'importo di **Euro 1.350,00** è da considerarsi una **congrua indennità di occupazione**.

Quest'ultima, infatti, viene calcolata – partendo dal valore di locazione di mercato – in misura ridotta, in ragione di molteplici aspetti, e, comunque, al fine di assicurare una migliore conservazione dei beni pignorati.

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie;*
- 2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);*
- 3) *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella*

determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

- 4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni

Iscrizione contro: nn. 75358/28824 del 16/10/2006. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo a rogito del notaio Lombardi Armida del 04/10/2006 (Rep. n. 37478; Racc. n. 11228).

Soggetti a favore: _OMISSIS_,
P.IVA _OMISSIS_

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, quota di 13/24 della proprietà.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, quota di 11/24 della proprietà.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.IIa 196, sub. 2, vani 2,5, cat. A/3, piano T.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.IIa 196, sub. 3, vani 3, cat. A/3, piano T.
3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.IIa 196, sub. 4, 179 mq, cat. C/1, piano T.
4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.IIa 196, sub. 5, 60 mq, cat. C/2, piano S1.

Iscrizione contro: nn. 28161/5798 del 30/05/2008. Ipoteca Legale ex art. 77 D.P.R. 602/73 mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01.

Soggetti a favore: _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, quota di 11/24 della proprietà.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.Ila 196, sub. 2, vani 2,5, cat. A/3, piano T.

Trascrizione contro: nn. 16179/12973 del 28/03/2019, verbale di pignoramento immobili del 20/02/2019.

Soggetti a favore: _OMISSIS_,

P.IVA _OMISSIS_

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, quota di 13/24 della proprietà.

2. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, quota di 11/24 della proprietà.

Immobili: 1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.Ila 196, sub. 2, vani 2,5, cat. A/3, piano T.

2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.Ila 196, sub. 3, vani 3, cat. A/3, piano T.

3. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.Ila 196, sub. 4, 179 mq, cat. C/1, piano T.

4. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, foglio 6, p.Ila 196, sub. 5, 60 mq, cat. C/2, piano S1.

Al riguardo si precisa che i 13/24 in capo al signor _OMISSIS_ colpiti da pignoramento risultano di proprietà dello stesso, quanto a 2/24 quale bene personale e quanto a 11/24 in comunione legale con la moglie _OMISSIS_, anch'essa debitrice per i restanti 11/24 in comunione legale.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo ai debitori.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), le difformità urbanistiche si dividono in abusi sanabili e abusi non sanabili. Per quanto attiene gli abusi non sanabili, i costi di demolizione sono stimati forfettariamente in **Euro 17.500,00** circa, mentre per gli abusi sanabili, si prevedono costi di sanatoria per **Euro 7.500,00** circa.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione della procedura DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e variazioni della destinazione d'uso ammontano complessivamente a **Euro 2.400,00** circa, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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

*L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:***

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

Gli immobili consistono in quattro unità immobiliari, che costituiscono nell'insieme un fabbricato sito in Villaricca alla via Consolare Campana n. 57, per il quale non risulta costituito condominio.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la***

vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Critério di stima utilizzato.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni immobili in oggetto è quello del confronto di mercato (**Market Approach**).

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

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

Calcolo della superficie commerciale.

Atteso che, per il caso di specie, si è ritenuto prendere in considerazione la reale destinazione d'uso e non quella derivante dalle risultanze catastali, non conforme all'effettivo stato dei luoghi, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie coperta calpestabile, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata dell'area scoperta:
 - superfici esterne scoperte o assimilabili di uso esclusivo, che saranno computate nella misura del 20% della superficie;
- della superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio dell'unità immobiliare:
 - superfici di *retronegozio* e *sottonegozio*, che – utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. 138/98 – vengono computate nella misura del 50% per il sottonegozio, nella misura pari alla sua proiezione orizzontale, per quanto concerne il collegamento verticale interno, e con un coefficiente di ragguglio pari a "1", in

considerazione della funzionalità dell'ambiente, nel caso della superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale). In conclusione, i locali accessori vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2021, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Napoli	Villaricca	D1/Periferica/via Venezia/Consolare Campania	Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Normale	245	490
Negozi	Normale	780	1600

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

Homepal, via Volturno 55 - Monza		
Prezzo	Superficie	Valore di Mercato (Euro/mq)
Euro 125.000	77 mq	1.623,38

Aste Immobiliari Florio, via Ugo Balzani 25 - Roma		
Prezzo	Superficie	Valore di Mercato (€/mq)
Euro 172.123	182 mq	945,73

Alla luce di quanto sin qui riportato, i valori unitari verranno ottenuti operando una media ponderata tra i valori medi forniti dall'OMI – cui attribuiremo un coefficiente di 0,40 – e i dati restituiti dalle agenzie immobiliari – cui attribuiremo un coefficiente pari a 0,60.

In tal modo otterremo:

$$1.190,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.284,56 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = \mathbf{1.246,74 \text{ Euro/mq.}}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Per l'UNICO LOTTO di vendita avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Destinazione	S.L. locali commerciali	S.L. locali accessori (50%)
<i>Piano Terra - Sub. 2</i>		
Locale commerciale	50,56	
<i>Piano Terra - Sub. 3</i>		
Locali deposito		72,44
<i>Piano Terra - Sub. 4</i>		
Pizzeria	35,94	
Cucina		32,13
Servizi igienici		24,08
Sala 2	106,22	
<i>Piano Interrato - Sub. 5</i>		
Locali deposito		69,17
TOTALE	192,72	98,91

$$\text{TOTALE S.C.} = 192,72 + 98,91 = 291,63 \text{ arrotondabili a } \mathbf{292 \text{ mq}}$$

Valore di mercato della **piena proprietà del Lotto Unico**:

$$292 \text{ mq} \times 1.246,74 \text{ €/mq} = \text{€ } 364.048,08$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la definizione degli abusi sanabili	Euro	7.500,00
- spese di demolizione opere abusive	Euro	17.500,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	1.200,00
- spese per la pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale	Euro	2.400,00
TOTALE	Euro	28.600,00

Così avremo che il valore di mercato della **piena proprietà dell'unità immobiliare** sarà dato da:

$$\text{Euro } 364.048,08 - \text{Euro } 28.600,00 = \mathbf{\text{Euro } 335.448,08}$$

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

Si terrà conto – innanzitutto – della circostanza che l'eventuale acquisto dei beni pignorato comporta, necessariamente, l'impegno a predisporre tutti gli adempimenti, già

ampiamente descritti, relativi alla rimozione degli abusi edilizi non sanabili e alla redazione della pratica di sanatoria per quelli non conformi ma sanabili. Tale circostanza costituisce un deterrente, in termini di appetibilità del bene, che va al di là dei semplici costi da sostenere, che sono già stati detratti dal valore di stima degli immobili pignorati. Essa, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 5% del valore complessivo del bene.

Inoltre, lo stato di manutenzione complessivo dei beni, che mostrano di necessitare in alcune parti anche di interventi in tempi rapidi, se non addirittura urgenti, come pure di interventi di adeguamento degli impianti, incidono in maniera significativa sul valore di essi, nella misura del 25%.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 15% del valore degli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Necessità di intervenire urbanisticamente sul bene pignorato 0,95
 - Stato di manutenzione 0,75
 - Ribasso per vendita giudiziaria 0,85
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** $(0,95 \times 0,75 \times 0,85) = \mathbf{0,6056}$

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

Euro 335.448,08 x 0,6056 = Euro 203.147,36 arrotondabili a Euro 200.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 200.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

I debitori, _OMISSIS_ e _OMISSIS_, già residenti presso i beni pignorati sino al 30/10/2007, risultano prima trasferiti per emigrazione a _OMISSIS_ e ivi residenti sino al 20/01/2009 e successivamente residenti in _OMISSIS_ al viale _OMISSIS_ n. _OMISSIS_ sin dal 06/05/2011, come attestato dai certificati di residenza storici.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che i debitori, al momento dell'acquisto dei beni pignorati, erano coniugati in regime di comunione legale dei beni, come attestato dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, acquisito dall'esperto presso il Comune dove il matrimonio è stato celebrato.

Si allegano alla presente relazione certificati di residenza storici ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 9**).

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

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ...	18
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	22
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	24
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	30
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	34
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	37
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	37
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	38
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	39
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	43