

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ALESSANDRO AULETTA

**_OMISSIS_ CONTRO _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 367/2021 R.G.E.**

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, **dott. Alessandro Auletta**, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 17 maggio 2022, 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. 367/21 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da _OMISSIS_ (cessionaria di _OMISSIS_, già _OMISSIS_) con sede in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese di _OMISSIS_ _OMISSIS_ e per essa, quale sua mandataria, _OMISSIS_ _____, con sede in _OMISSIS_, _OMISSIS_, C.F. e numero di iscrizione al registro delle imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di _OMISSIS_ - _OMISSIS_ al n. _OMISSIS_, contro la signora _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, in virtù di Contratto di mutuo fondiario del 19/05/2009 a rogito del notaio Silvana Fabrocini (Rep. n. 12080; Racc. n. 5510), iscritto il 19/06/2009 ai nn. 28931/6597.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 30/11/2021.

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 l'estratto di mappa.

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

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal procedente il certificato di stato civile della debitrice. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, presso gli uffici del Comune di _OMISSIS_, dove esso è stato celebrato, dal quale si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 30/11/2005 scegliendo il regime della separazione dei beni.

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 SOGEL.*

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

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

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

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

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

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

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, entrambe facenti parte dell'“Edificio B” del complesso condominiale denominato "Parco Arcobaleno", sito in Orta di Atella (CE), alla via Clanio 33.

- **Appartamento**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 5632, sub. 83**, scala B3, categ. A/2, cl. 3, piano T, consistenza vani 5,5, superficie catastale 108 mq, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. Euro 426,08.
- **Box-auto**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 5632, sub. 119**, categ. C/6, cl. 2, piano S1, consistenza 26 mq, superficie totale 30 mq, R.C. Euro 55,05.

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



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 Orta di Atella (CE) alla via Clanio, 33, facenti parte dell' "Edificio B" del complesso condominiale denominato "Parco Arcobaleno".

- **Piena proprietà di appartamento** ubicato al piano terra della scala B3, confinante a nord-est con via Clanio, a sud-est con appartamento sub. 74, a nord-ovest con appartamento sub. 82 e con vano scala e con area esterna condominiali (sub. 5); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 5632, sub. 83**, categoria A/2, classe 3, piano terra, consistenza vani 5,5, superficie catastale 108 mq, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita Catastale Euro 426,08.
- **Piena proprietà di box-auto**, ubicato al piano interrato, confinante a nord-est con terrapieno, a sud-est con box-auto sub. 118, a sud-ovest con corsia di manovra comune (sub. 9), a nord-ovest con vano scala condominiale (sub. 5); censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 5632, sub. 119**, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 26 mq, superficie totale 30 mq, Rendita Catastale Euro 55,05.

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

*L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni,*

specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, gli immobili che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in un appartamento e in un box-auto, ubicati rispettivamente al piano terra della scala B3 e al piano interrato di un fabbricato, facente parte dell'“Edificio B” del complesso condominiale denominato "Parco Arcobaleno", sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio, 33.

L'edificio è articolato su quattro livelli fuori terra e uno interrato. Esso è collocato in una zona periferica e dista circa 1,1 km dalla Scuola Elementare Statale “N. Atellano”, circa 850 m dalla Scuola Media Statale “N. Stanzione”, circa 1,6 km dall'ufficio Poste Italiane, circa 1,3 km dal Municipio e dalla Scuola Elementare “D. Villano”. Nelle immediate vicinanze non risultano esservi attività commerciali al dettaglio, né altri servizi, ma la breve distanza che intercorre tra l'area in cui sono collocati gli immobili e il centro urbano consente di raggiungere rapidamente in auto servizi e negozi di vario genere.

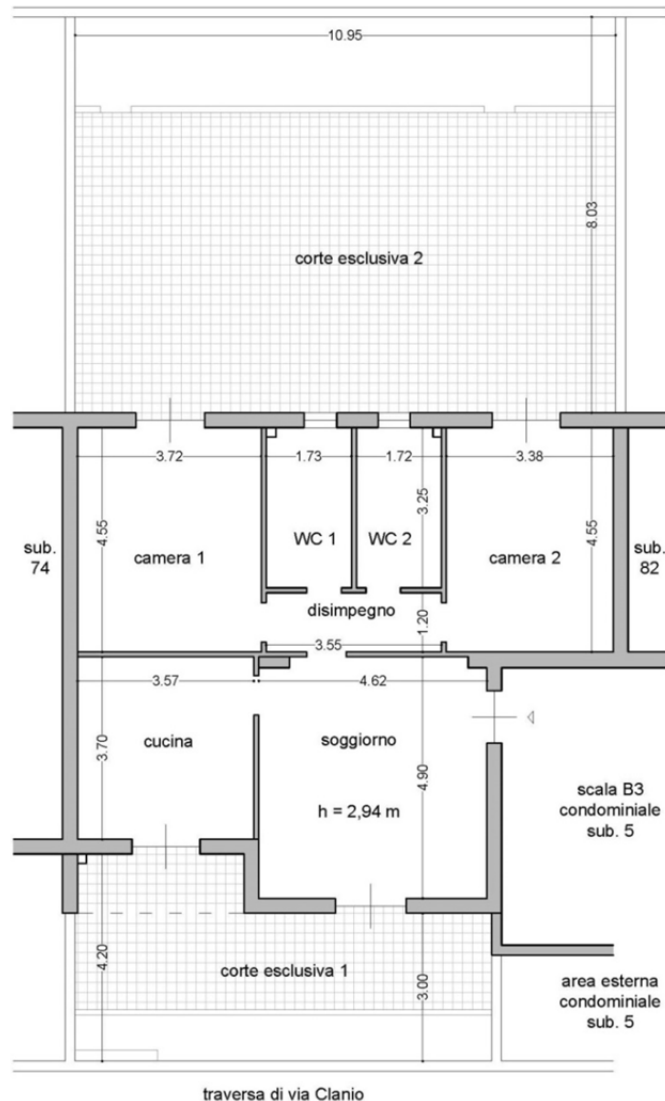
Si ritiene doveroso rappresentare che al centro del complesso edilizio sorgono dei tralicci dell'alta tensione e che tale condizione – peraltro richiamata nell'Ordinanza di

Annullamento dei titoli edilizi, di cui si dirà in seguito – espone gli abitanti dei fabbricati più prossimi ad una esposizione ai campi elettrici ed elettromagnetici superiore agli obiettivi di qualità previsti dall'art. 4 del D.P.C.M. n. 200 del 08/07/2003. Pur tuttavia, è anche opportuno precisare che il fabbricato all'interno del quale ricadono le unità immobiliari di nostro interesse dista più di 100 metri d'aria dal traliccio dell'alta tensione.

L'accesso pedonale al vano scala condominiale e quello carrabile alla rampa che conduce alla corsia di manovra al piano interrato, sono entrambi ubicati su via Clanio.

L'edificazione del fabbricato risale al 2005. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a doppia falda inclinata. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

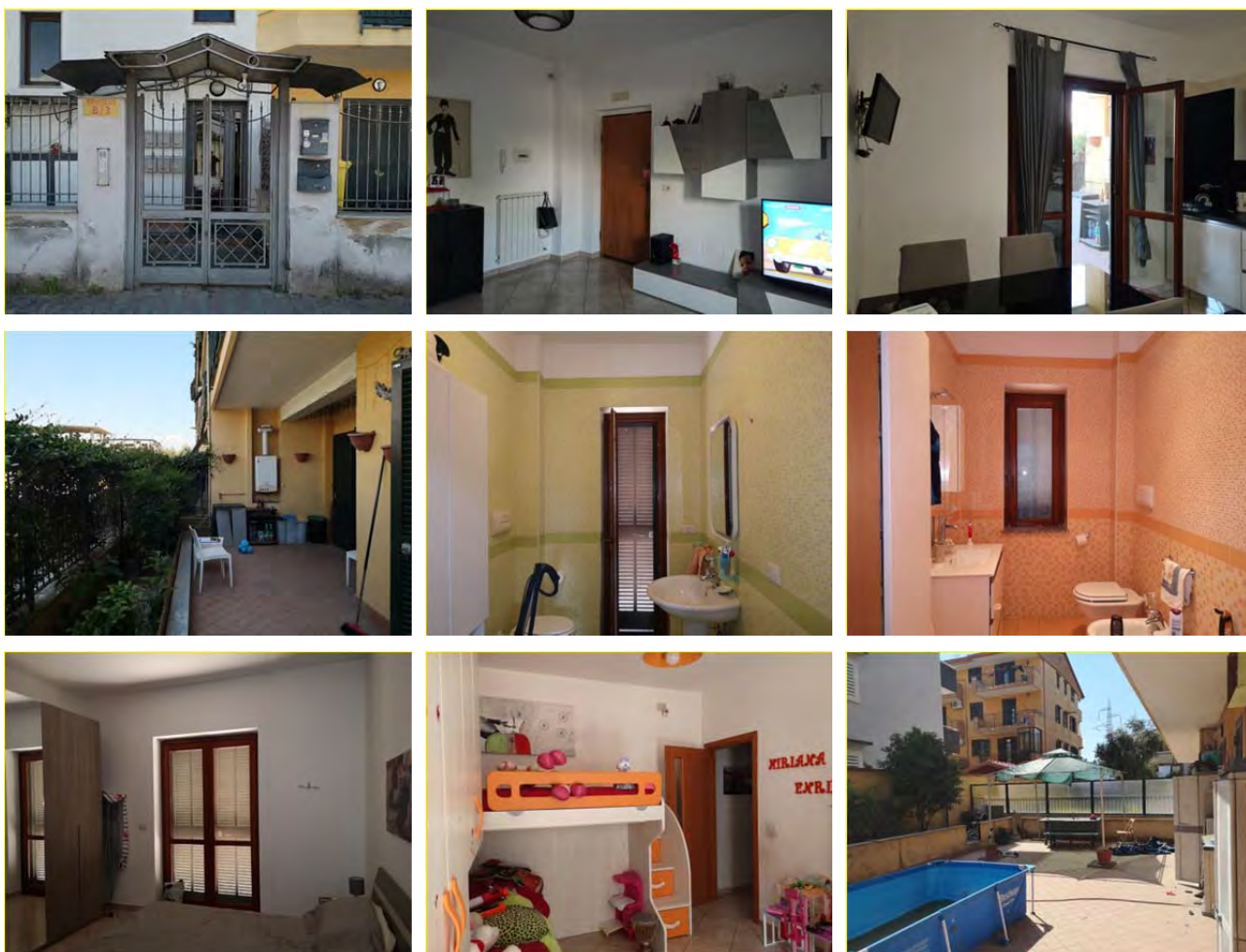
Lo stato di manutenzione del fabbricato, nel suo complesso, risulta essere sufficiente.



PIANTA PIANO TERRA

Si precisa che l'intero complesso edilizio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione è da considerarsi – allo stato, in ragione dell'Ordinanza di Annullamento dei titoli edilizi in forza dei quali è stato edificato – completamente abusivo.

Al piano terra è situato l'appartamento, il cui accesso avviene attraverso il vano scala comune. All'interno vi sono soggiorno, cucina, due camere, due WC e un disimpegno. Gli ambienti della zona giorno hanno accesso ad una piccola corte esclusiva, prospiciente via Clanio, mentre le camere della zona notte hanno accesso alla corte esclusiva posta alle spalle del fabbricato. Si precisa che parte di dette corti esclusive è da ritenersi difforme rispetto ai titoli edilizi – ancorché dichiarati illegittimi in virtù di Ordinanza di Annullamento - che le hanno autorizzate.

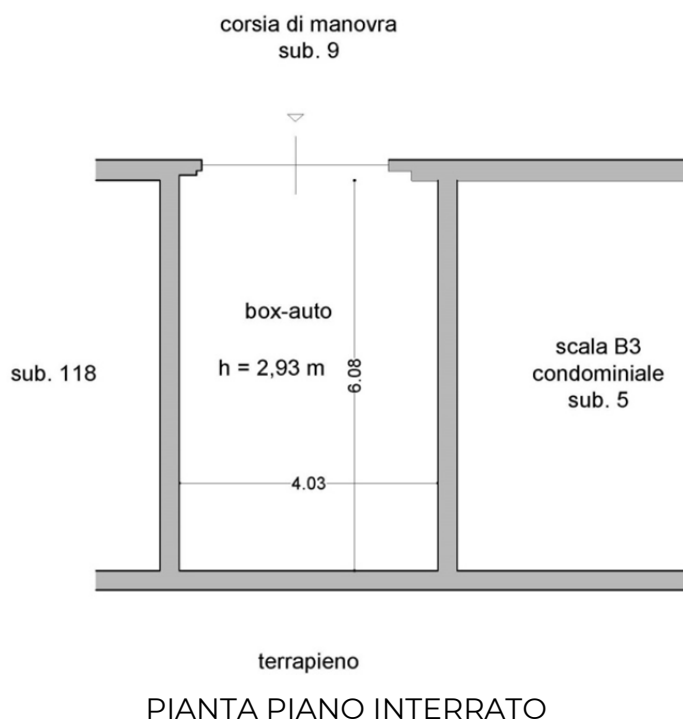


L'appartamento presenta infissi in alluminio e vetro e persiane esterne in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, come anche i pavimenti e rivestimenti dei due bagni e della cucina. La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato per esterni.

Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento autonomo, con corpi radianti in alluminio, che appaiono in condizioni discrete. Vi sono, inoltre, impianto citofonico, TV ed elettrico, che appaiono rispondenti alla normativa vigente.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione discreto; le finiture sono di livello medio-basso.

Al *piano interrato*, è situato il box-auto, al quale si accede dalla corsia di manovra comune.



Essa, a sua volta, è raggiungibile dalla via Clanio per mezzo di un cancello, posto in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato.

Il box-auto è dotato di serranda avvolgibile e, all'interno, presenta pareti perimetrali in conglomerato cementizio armato, intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in cemento.

Si precisa, altresì, che il box-auto è dotato unicamente di impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione può considerarsi nel complesso discreto.



La superficie netta dell'appartamento al piano terra è pari a circa 85 mq, quella dei balconi è pari a circa 118 mq, anche se di essi verrà considerata unicamente la superficie dei balconi come previsti in progetto. L'altezza utile è pari a circa 2,94 m.

La superficie netta del box-auto al piano interrato è pari a circa 25 mq; l'altezza utile è pari a circa 2,93 m.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 119 mq.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento, il costo per la cui redazione è stimato in **Euro 500,00**, comprensivi di IVA e oneri previdenziali.

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà dell'appartamento e del box-auto, oggetto della presente relazione, comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali si evidenziano in particolare i beni comuni non censibili, come risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, ovvero le rampe carrabili e la corsia di manovra (subalterni 9 e 10), la scala B3 e il relativo vano ascensore (sub. 5) e il locale autoclave (sub. 7).

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e 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**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 5632, sub. 83** categoria A/2, classe 3, piano terra, scala B3, consistenza vani 5,5, superficie catastale 108 mq, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita Catastale Euro 426,08.
- **Box-auto**, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.lla 5632, sub. 119**, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 26 mq, superficie totale 30 mq, Rendita Catastale Euro 55,05.

L'appartamento ed il box-auto risultano intestati in Catasto a **_OMISSIS_**, nata a **_OMISSIS_ il _OMISSIS_**, per il diritto di piena proprietà.

Essi risultano costituiti al Catasto Fabbricati in data 06/04/2009 pratica n. CE0167523, già con gli attuali identificativi, ovvero **foglio 8, p.lla 5632 sub. 83 e sub. 119**.

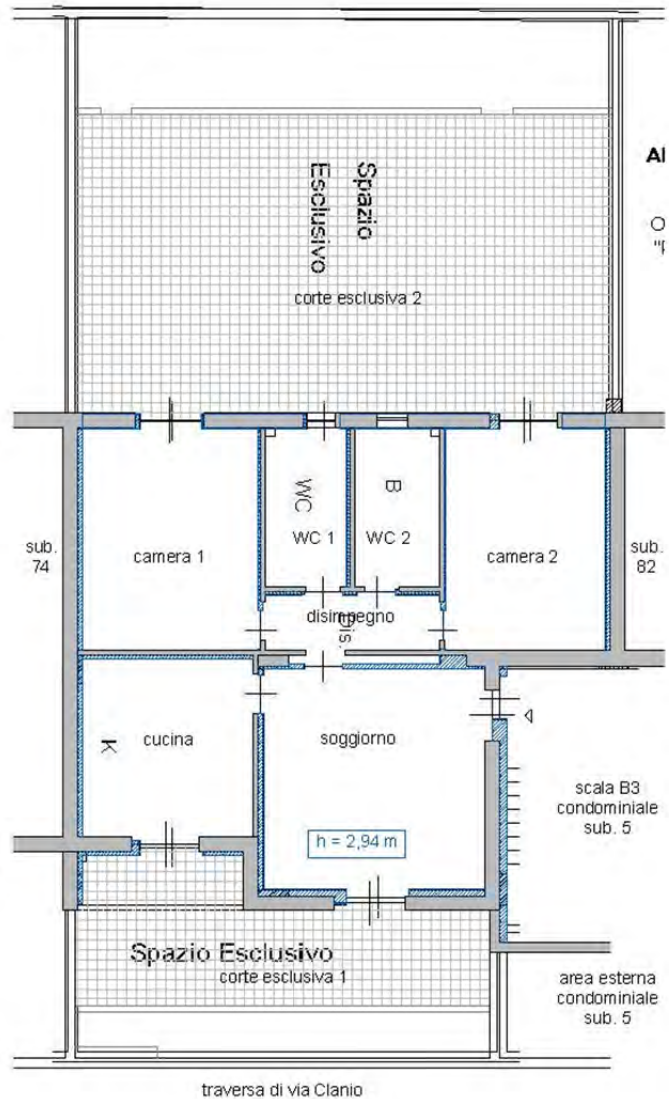
Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

Il fabbricato risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 5632, oggi ente urbano, di 4.653 mq. Tale porzione di terreno deriva dalle p.lle **65, 67 e 5611**. A sua volta la p.lla 5611, insieme con la p.lla 5612, deriva dalla p.lla **66**.

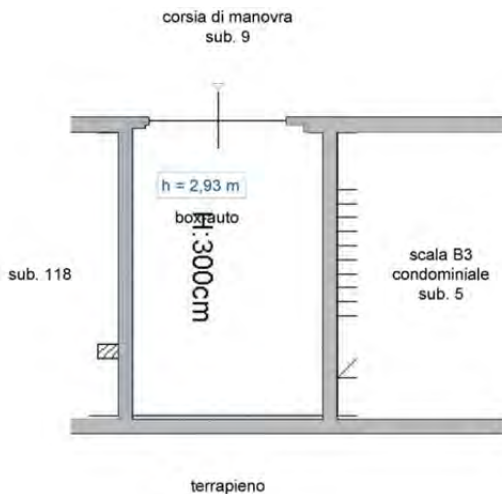
Per quanto attiene, invece, la conformità catastale dei beni pignorati, si rappresenta che – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – si riscontrano le difformità di seguito riportate.

Per l'appartamento si riscontrano – rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale – minime variazioni della sagoma, delle partizioni interne, con lievissime

traslazioni di alcuni tramezzi, di alcune porte e di alcune finestre, oltre ad una diversa indicazione dell'altezza utile interna (2,70 m anziché 2,94 m rilevati).



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO

Per quanto attiene, invece, il box-auto, esso presenta nella planimetria catastale un'errata indicazione dell'altezza interna, essendo riportati 3,00 m in luogo dei 2,93 m rilevati.

Inoltre, la parete a sinistra risulta leggermente traslata e il vano di accesso al box auto risulta sagomato in maniera lievemente diversa.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegare alla presente relazione e sopra riportate.

Alla luce di quanto sin qui descritto, lo scrivente ritiene che le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate in termini di distribuzione planimetrica, benché tali difformità siano di modesta entità. Le variazioni sopra citate potranno avvenire attraverso la presentazione di procedura DOCFA.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale degli immobili, il costo stimato è pari a **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica delle unità immobiliari pignorate, planimetrie catastali ed elaborati grafici 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 **appartamento e box-auto**, ubicati rispettivamente al piano terra della scala B3 e al piano interrato di un fabbricato, facente parte di un piccolo complesso immobiliare denominato "Parco Arcobaleno", "Edificio B3", sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Clanio, 33.

L'**appartamento**, posto al piano terra della scala B3, si articola in soggiorno, cucina, due camere, due WC e un disimpegno, due corti esclusive poste sui due fronti del fabbricato; confina a nord-est con via Clanio, a sud-est con appartamento sub. 74, a nord-ovest con appartamento sub. 82 e con vano scala e con area esterna condominiali (sub. 5); è censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.IIa 5632, sub. 83** categoria A/2, classe 3, piano T, consistenza vani 5,5, superficie catastale 108 mq, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, Rendita Catastale Euro 426,08.

Il **box-auto**, invece, è ubicato al piano interrato e consiste in un unico ambiente, con accesso dalla corsia di manovra e da essa diviso per mezzo di una serranda avvolgibile; confina a nord-est con terrapieno, a sud-est con box-auto sub. 118, a sud-ovest con corsia di manovra comune (sub. 9), a nord-ovest con vano scala condominiale (sub. 5); è censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8, p.IIa 5632, sub. 119**, categoria C/6, classe 2, piano S1, consistenza 26 mq, superficie totale escluse aree scoperte 30 mq, Rendita Catastale Euro 55,05.

La piena proprietà dei cespiti sopra descritti comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali si evidenziano in particolare i beni comuni non censibili, come risultanti dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni, ovvero le rampe carrabili e la corsia di manovra (subalterni 9 e 10), la scala B3 e il relativo vano ascensore (sub. 5) e il locale autoclave (sub. 7).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali si riscontrano le difformità di seguito descritte.

- a) Per l'appartamento si riscontrano – rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale – minime variazioni delle partizioni interne, con lievissime traslazioni di alcuni tramezzi, di alcune porte e di alcune finestre, oltre ad una diversa indicazione dell'altezza utile interna (2,70 m anziché 2,94 m rilevati).
- b) Per quanto attiene il box-auto, ubicato al piano interrato, esso presenta nella planimetria una errata indicazione dell'altezza interna. Infatti, l'altezza utile riscontrata in fase di rilievo è di 2,60 m, diversamente da quella riportata nella planimetria catastale, che è pari a 2,90 m.

Vi è Permesso di Costruire n. 59/2005 del 19/04/2005, variante in corso d'opera del 29/06/2005 e D.I.A. prot. n. 10120 del 05/08/2005. Al riguardo si precisa che in data

04/12/2009 è stata emessa Ordinanza n. 71 di Annullamento del Permesso di Costruire n. 59/2005, della successiva variante in corso d'opera e della D.I.A. prot. n. 10120 del 05/08/2005.

In ragione di quanto sopra, allo stato attuale i cespiti devono intendersi abusivi.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è rinvenuta alcuna ordinanza di demolizione a carico di _OMISSIS_, _OMISSIS_ e/o _OMISSIS_. Per quanto attiene la citata Ordinanza di Annullamento, si è pronunciato il TAR Campania con Sentenza n. 02283/2016, che ne ha confermato la validità e allo stato pende contenzioso al Consiglio di Stato con n. 9377/2016.

PREZZO BASE euro 16.000,00.

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.

- La piena proprietà degli immobili oggetto di stima – così come catastalmente identificati ancora oggi, ovvero **foglio 8 p.IIIa 5632 sub. 83 e sub. 119** (unitamente al sub.

96, il quale, tuttavia, non è oggetto della presente procedura esecutiva) – è pervenuta alla debitrice, _OMISSIS_, in virtù dell'atto di compravendita del 19/05/2009 a rogito del notaio Silvana Fabrocini (Rep. n. 12079; Racc. n. 5509), trascritto in data 19/06/2009 ai nn. 28930/18274, dalla società "_OMISSIS_", con sede in _OMISSIS_, P.IVA _OMISSIS_.

- Atteso che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, risulta edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 59 del 19/04/2005 e successiva variante in corso d'opera pratica n. 184/2005 del 29/06/2005, nonché D.I.A. prot. n. 10120 del 05/08/2005, la piena proprietà del suolo su cui esso è stato edificato è pervenuta alla società "_OMISSIS_" in virtù di atto di transazione e compravendita del 04/05/2005 a rogito del notaio Giuseppe Cioffi (Rep. n. 24434; Racc. 8595), trascritto in data 18/05/2005 ai nn. 24868/13886, dai signori _OMISSIS_ _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 2/54 in regime di separazione dei beni; _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 2/54 in regime di separazione dei beni; _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 2/54 in regime di separazione dei beni; _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 2/54 in regime di separazione dei beni; _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 3/54; _OMISSIS_ nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 9/54, bene personale; _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 9/54; _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 9/54; _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 9/54 in regime di separazione dei beni; _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 9/54.
- Ancor prima, i germani _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, e il signor _OMISSIS_, ricevevano – pro quota – la proprietà della quota di 1/6 dei beni già richiamati in virtù di **successione legittima** da _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ e deceduta il _OMISSIS_, madre e moglie dei soggetti sopra citati, giusta denuncia di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli in data 11/09/2002, al n. 6172 volume 4436, non trascritta.

*Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ in data 10/10/2008 ai nn. 45181/30952 in forza dell'atto di cessione del 07/01/2004 a rogito del notaio Nicola Cantone, trascritto in data 03/06/2004 ai nn. 21179/15339. Tale nota di trascrizione **non riporta** i beni immobili sopra citati, ma altri beni.*

Risulta, inoltre, trascritta accettazione tacita dell'eredità di _OMISSIS_ in data 25/02/2011 ai nn. 6501/4688 in forza dell'atto del 04/05/2005 a rogito del notaio Giuseppe Cioffi, trascritto in data 18/05/2005 ai nn. 24868/13886. Tale nota di trascrizione **riporta** i tre beni immobili sopra citati (quota di 9/54 dei terreni censiti al foglio 8 p.lle 65, 66 e 67), da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di nostro interesse.

- A loro volta, i germani _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ _____, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ ricevevano – pro quota – la piena proprietà dei beni già richiamati in virtù di **successione legittima**, da **_OMISSIS_**, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ e deceduta il _OMISSIS_, madre dei soggetti sopra citati, giusta denuncia di successione, presentata all'Ufficio del Registro di Santa Maria Capua Vetere in data 08/01/1985 – denuncia n. 42 vol. 338, trascritta in data 15/01/1985 ai nn. 1014/931.

Nella suddetta denuncia di successione è citato il fondo in Orta di Atella di Ha 3.05.68 partita 679. Sul punto lo scrivente esperto stimatore ritiene opportuno evidenziare di aver effettuato accesso presso gli uffici del Catasto in Caserta al fine di consultare il microfilm relativo alla partita (ovvero la pagina del registro cartaceo) 679. Tuttavia, presso gli Uffici del Catasto in Caserta non risulta presente né digitalmente il microfilm relativo alla partita 679, né è presente in archivio il volume cartaceo relativo a detta partita (volume 4, da partita 600 a partita 800).

Si precisa che, benché nella nota di trascrizione della denuncia di successione si parli di successione legittima, le formalità di cui appresso riferiscono – invece – della presenza di testamento olografo.

Risulta trascritto Verbale di pubblicazione di testamento come da atto del 26/01/1983 a rogito del notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 10/02/1983 ai nn. 3438/3128. Con tale atto le germane _OMISSIS_ e _OMISSIS_ hanno fatto piena acquiescenza alle disposizioni testamentarie della loro genitrice sig.ra _OMISSIS_ _OMISSIS_ ved. _OMISSIS_. In particolare, con tale testamento, datato aprile 1971, la signora _OMISSIS_ lasciava tutti i suoi beni mobili e immobili alle figlie _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_.

Inoltre, risulta trascritto Verbale di pubblicazione di testamento come da atto del 03/02/1984 a rogito del notaio Domenico Farinaro, trascritto in data 13/02/1984 ai nn. 4047/3663. Con tale atto il sig. _OMISSIS_ ha fatto piena acquiescenza alle disposizioni testamentarie della genitrice sig.ra _OMISSIS_ ved. _OMISSIS_ _OMISSIS_. In particolare, con tale testamento, datato 05/05/1978, la signora _____ _OMISSIS_ lasciava tutte le sue sostanze ai figli e al figlio OMISSIS tutto il fondo del Mazzone per legittima e disponibile.

- Giova precisare che in data 04/10/1982 veniva notificato atto di citazione con il quale si chiedeva la divisione dei beni ereditari in morte del sig. _OMISSIS_ fu OMISSIS. Tale atto veniva trascritto il 02/11/1982 ai nn. 24350/22080. Veniva poi notificato tra il 7 ed il 14 marzo 1983 un nuovo atto di citazione trascritto il 12/04/1983 ai nn. 8550/7699. In data 29/01/2002 veniva quindi emessa, dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - 1^a Sezione Civile, Sentenza n. 2794/02, registrata presso l'ufficio atti giudiziari di Santa Maria Capua Vetere il 27/09/2002 al n. 1657. Avverso la Sentenza n. 2794/02 veniva proposto appello, salvo poi rinunciare al giudizio di divisione pendente presso la Corte di Appello di Napoli e transigere la lite, accettando la proprietà dei terreni secondo le quote ideali di cui alle richiamate successioni e disponendo – con atto di compravendita del 04/05/2005 a rogito del notaio Giuseppe Cioffi (Rep. n. 24434), trascritto il 18/05/2005 ai nn. 24868/13886 – a favore della società _OMISSIS_ l'alienazione di appezzamento di terreno edificatorio sito in agro di Orta di Atella, denominato "Tagliaporto", della estensione catastale di 31.642 mq, ciascuno per la quota ad essi attribuita e, precisamente, i sig.ri _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_ per la quota indivisa di 9/54 ciascuno; il sig. _OMISSIS_, per la quota indivisa di 3/54; i sig.ri _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, per la quota indivisa di 2/54 ciascuno.
- Ad ogni buon conto, i germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, insieme alla madre OMISSIS, ricevevano – pro quota – la piena proprietà dei beni già richiamati in virtù di **successione legittima**, dal padre e marito OMISSIS _OMISSIS_, nato a OMISSIS (poi divenuta OMISSIS) in data OMISSIS e deceduto in data OMISSIS, giusta denuncia di successione n. 68 volume 227, presentata all'Ufficio del Registro di Aversa in data 16/12/1957, trascritta

in data 16/04/1958 ai nn. 10360/9414. All'interno della nota di trascrizione della denuncia di successione – consultata dallo scrivente in forma cartacea presso gli archivi della ex-Conservatoria dei RR.II., veniva riportato – tra gli altri beni – alla lettera f) “fondo in Orta di Atella denominato Tagliaporto di Ha 3-16-49 [...] cat. part. 698, fol. 8, valore £ 800.000 [...] eredità devoluta a _OMISSIS_ coniuge, OMISSIS,_OMISSIS,_OMISSIS,_OMISSIS,_OMISSIS,_OMISSIS,_ _OMISSIS_ figli”.

Alla luce di quanto sopra riferito e tenuto conto delle ricerche svolte nel corso dei diversi accessi effettuati presso la ex-Conservatoria dei RR.II., lo scrivente esperto stimatore evidenzia quanto segue.

c) Non è stato possibile risalire all'atto di acquisto traslativo ultraventennale dell'appezzamento di terreno da parte del sig. _OMISSIS_ fu _OMISSIS_ , pur avendo coperto con le ricerche di archivio un ragionevole lasso di tempo antecedente la data di trascrizione del pignoramento, di gran lunga superiore ai venti anni.

d) In conseguenza, non essendo stato possibile visionare (perché non presente presso l'archivio cartaceo del Catasto), né la partita 679 (citata nella denuncia di successione di _OMISSIS_), né la partita 698 (citata nella denuncia di successione di _OMISSIS_ fu _OMISSIS_), non è possibile, neanche attraverso lo strumento della consultazione dei registri cartacei del Catasto, conoscere quale fosse la eventuale quota di proprietà del bene in capo alla signora _OMISSIS_ , moglie di _OMISSIS_ fu _OMISSIS_ , prima della morte del marito, atteso che – sino alla data di entrata in vigore della legge di riforma del diritto di famiglia n. 151 del 19/05/1975 – il coniuge superstite ereditava la sola quota di usufrutto uxorio, salvo diverse pattuizioni.

e) Ancora, l'atto di divisione ricevuto in data 14/07/1958 dal notaio Ugo De Cesare, trascritto in data 07/11/1959 ai nn. 31554/28576, citato nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto del 04/05/2005 a rogito del notaio Giuseppe Cioffi, che secondo quanto riportato in detto atto doveva intendersi come atto di assegnazione di quote agli eredi di _OMISSIS_ , non risulta, invero, conforme a quanto descritto, poiché lo scrivente ha consultato il titolo cartaceo corrispondente alla trascrizione riportata ai nn. 31554/28576 del 07/11/1959 e ha verificato che trattasi di altro atto a rogito del notaio De Cesare, sempre relativo alla famiglia _OMISSIS_ , avente ad oggetto conferma di divisione, ma che cita nello specifico altri soggetti diversi da quelli titolari

dei beni di nostro interesse e, dunque, a parere dello scrivente, non può intendersi calzante ai fini della provenienza degli immobili pignorati.

In conclusione:

- 1) il fondo in Orta di Atella denominato Tagliaporto di Ha 3-16-49 part. 698, fol. 8 risulterebbe per l'intero in capo a _OMISSIS_ fu _OMISSIS_ alla data del suo decesso, avvenuto il 16/08/1957, antecedente l'entrata in vigore della legge n. 151 del 19/05/1975;
- 2) nella denuncia di successione di _OMISSIS_ la moglie _OMISSIS_ risulta citata tra gli eredi, ma in essa non viene indicata la relativa quota di spettanza;
- 3) nella denuncia di successione di _OMISSIS_ viene citato un fondo in Orta di Atella della estensione di Ha 3-5-68 riportato alla partita 679; in ragione delle informazioni di cui dispone lo scrivente esperto stimatore, non è possibile stabilire con certezza se esso sia relativo o meno al medesimo appezzamento di terreno di cui sopra (in tal caso la denuncia di successione di _OMISSIS_ sarebbe errata circa la quota di spettanza), avendo come unico riferimento catastale la partita, non consultabile presso gli archivi del Catasto;
- 4) nella mera ipotesi – e si sottolinea che si tratta di una ipotesi – che il bene costituito dal fondo in Orta di Atella denominato Tagliaporto di Ha 3-16-49 part. 698, fol. 8, già di proprietà di _OMISSIS_ fu _OMISSIS_ sino alla data del 16/08/1957, sia caduto nella successione dello stesso per la quota di 1/6 per ciascun figlio (_OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_) e soltanto per la quota di 1/3 dell'usufrutto uxorio in capo alla moglie _OMISSIS_ _____, quest'ultima quota di usufrutto si sarebbe consolidata alla nuda proprietà al decesso di quest'ultima, avvenuto in data 22/12/1982, rimanendo in capo ai figli la piena proprietà dei terreni secondo la quota di 1/6 ciascuno;
- 5) le eventuali cause legate alla divisione del patrimonio immobiliare del _OMISSIS_ _____ fu _OMISSIS_ dovrebbero intendersi tacitate secondo quanto dichiarato nell'atto di transazione e compravendita del 04/05/2005 a rogito del notaio Giuseppe Cioffi (Rep. n. 24434; Racc. 8595), trascritto in data 18/05/2005 ai nn. 24868/13886.

Alla luce di quanto sopra, attesa la complessità del caso in esame, lo scrivente ritiene opportuno sottoporre alla Superiore Valutazione del Signor Giudice dell'Esecuzione la correttezza e la esaustività della provenienza ultraventennale dei beni pignorati, così come riscontrata dall'esperto stimatore.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 19/05/2009, nota di trascrizione dell'atto di transazione e vendita del suolo del 04/05/2005 e nota di trascrizione dell'accettazione 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 Orta di Atella dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 19/04/2005 il Comune di Orta di Atella rilasciava alla società _OMISSIS_ _____ Permesso di Costruire n. 59/2005 per la costruzione di un parco residenziale in via Clanio su terreno censito al foglio 8 p.lle 65-66-67.
- In data 29/06/2005 il Comune di Orta di Atella rilasciava alla società _OMISSIS_ _____ Variante al Permesso di Costruire n. 59/2005 sopra citato per la costruzione di un parco residenziale in via Clanio su terreno censito al foglio 8 p.lle 65-66-67.
- In data 05/08/2005 con prot. n. 10120 veniva presentata Denuncia di Inizio Attività per variazioni della destinazione d'uso sia dei piani terra che dei sottotetti dei fabbricati facenti parte del parco residenziale.
- **Con riferimento a quanto sopra riferito, appare necessario evidenziare che in data 04/12/2009 è stata emessa Ordinanza n. 71 di Annullamento del Permesso di Costruire n. 59/2005, della successiva variante in corso d'opera e della D.I.A. prot. n. 10120 del 05/08/2005, in quanto l'intervento autorizzato risultava in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PRG allora vigente. Furono rilevati infatti: mancanza del piano di lottizzazione, parametri urbanistici non conformi ai valori minimi previsti, destinazioni d'uso riportate in progetto non congruenti con quelle stabilite dal PRG e anche la edificazione di taluni manufatti in assenza di rispetto delle prescrizioni previste per la edificazione di manufatti in prossimità di linee elettriche di alta tensione.**
- **Al riguardo appare utile richiamare il testo della norma dell'art. 21-nonies (Annullamento d'ufficio), della Legge n. 241 del 07/08/1990, che prevede:**
 1. *Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a diciotto mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i*

casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.

2. È fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole.

2-bis. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di diciotto mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non è rinvenuta alcuna ordinanza di demolizione a carico di *_OMISSIS_*, *_OMISSIS_* e/o *_OMISSIS_*. Per quanto attiene la citata Ordinanza di Annullamento, si rappresenta che si è pronunciato il TAR Campania con Sentenza n. 02283/2016, confermandone la validità e allo stato pende contenzioso al Consiglio di Stato con n. 9377/2016.

Relativamente all'annullamento dei titoli edilizi, si descrivono brevemente i possibili scenari che si aprono in un simile caso, secondo quanto previsto dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001.

Ipotesi A. "Sanatoria formale" del titolo, nei casi in cui sia possibile la rimozione dei vizi della procedura amministrativa, senza applicazione di alcuna sanzione edilizia.

Ipotesi B. Ordine di demolizione, nel caso in cui non sia possibile sanare sul piano sostanziale l'opera compiuta.

Ipotesi C. "Fiscalizzazione" con sanzione pecuniaria, pari al valore venale delle opere illegittime, solo nel caso in cui non sia possibile applicare né la sanzione demolitoria, né la "sanatoria formale". In quest'ultimo caso, la "Fiscalizzazione" dell'abuso produce i medesimi effetti del Permesso di Costruire in sanatoria, rilasciato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Ad ogni buon conto, atteso che il titolo edilizio risulta annullato, ma non si conoscono gli eventuali ulteriori sviluppi della vicenda in termini di possibili scenari futuri –

brevemente sintetizzati nelle citate ipotesi A, B e C – nel punto successivo l'esperto stimatore effettuerà comunque una sovrapposizione tra i grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 10120 del 05/08/2005, ultimo titolo edilizio formatosi per silenzio-assenso e successivamente annullato, e l'effettivo stato dei luoghi.

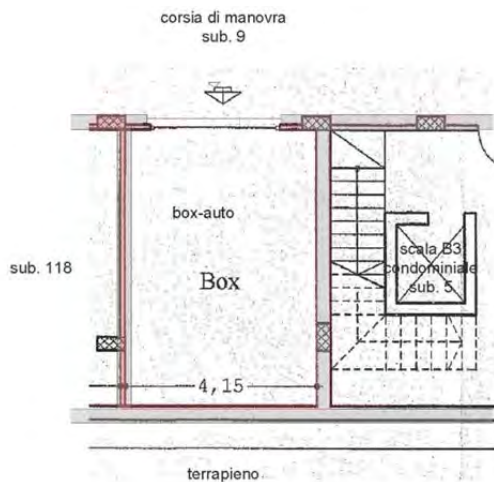
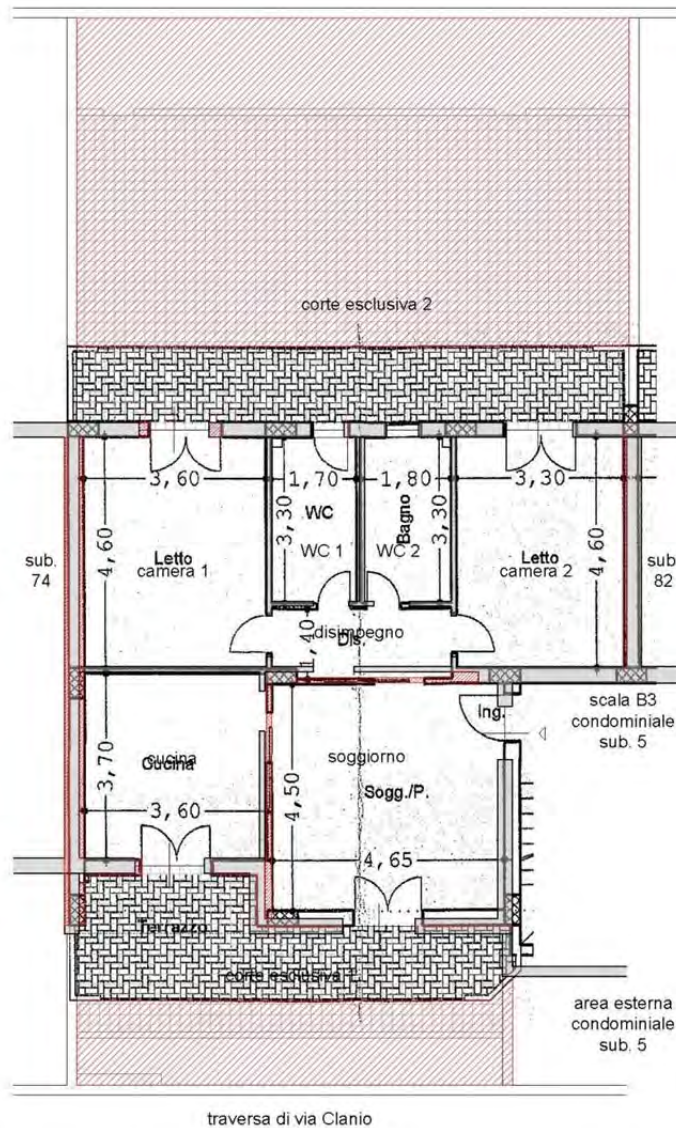
Pur tuttavia, la possibilità, da parte di un potenziale aggiudicatario, che si troverebbe ad acquistare un immobile realizzato in forza di titoli edilizi annullati:

- a) di incorrere in una sanatoria con la concreta possibilità di sostenere costi 'collaterali' legati alla necessità di intervenire in termini di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché legati ad un illegittimo cambio di destinazione d'uso dei piani terra e sottotetto (temi più volte richiamati nell'Ordinanza di Annullamento);
- b) di incorrere nella possibile sanzione demolitoria, nella denegata ipotesi che non vi sia alcuna possibilità – secondo quanto deciso dall'amministrazione comunale – di operare in qualche modo una sanatoria formale dell'intervento edilizio, realizzato in forza di permesso annullato;
- c) di incorrere, in alternativa alle due precedenti ipotesi, nella fiscalizzazione dell'abuso – ottenendo a valle del procedimento una sanatoria al pari del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36.

Ne deriva che – in ognuno dei tre scenari possibili – il potenziale aggiudicatario si troverà di fronte alla necessità di affrontare una soluzione rispetto all'acquisto di un immobile attualmente abusivo, benché edificato in forza di un titolo edilizio formato e annullato solo successivamente all'edificazione.

- Tornando, invece, alla verifica della conformità dei beni pignorati rispetto all'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Orta di Atella, lo scrivente ha effettuato un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, dal quale sono emerse le difformità di seguito riportate. Si ribadisce, ancora una volta, che il titolo edilizio rispetto al quale si verifica la conformità è un titolo edilizio **ANNULLATO**.
- Infatti, indipendentemente dalla verifica di cui sopra, volta solo a definire la assoluta impossibilità di sanare ulteriori interventi difformi rispetto al titolo edilizio, considerando che già esso è annullato per le ragioni sopra esposte, in fase di calcolo

del valore commerciale dei beni, si adotterà – quale metodo di stima – il valore d'uso del bene e non il valore di mercato.



Resta inteso che l'intero manufatto debba intendersi abusivo sino a che la vicenda urbanistica e politica non trovi una soluzione secondo i possibili scenari già delineati in precedenza.

Dunque, con riferimento ai titoli edilizi rilasciati e poi annullati, per l'appartamento al piano terra si riscontrano una lievissima variazione di sagoma, piccole variazioni delle partizioni interne, una diversa posizione di alcune porte interne e finestre, nonché l'allargamento di entrambe le corti esclusive.

Per quanto attiene l'altezza utile interna, si rappresenta che essa risulta pari a 2,94 m anziché 3,00 m.

Il **box-auto**, invece, presenta una larghezza leggermente superiore rispetto a quella rappresentata nei grafici allegati D.I.A. e un'altezza utile interna, pari a circa 2,93 m anziché 2,70 m.

Come attestato dalla certificazione rilasciata allo scrivente in data 08/08/2022 con prot. n. 16642, l'area urbana su cui insiste il fabbricato, censita al Catasto Terreni al foglio 8, p.lla 5632, ricade per la variante al P.R.G., approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 06/09/2001, in zona "C2 - zona residenziale di nuova espansione estensiva", mentre per il P.U.C., adottato con la delibera della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021, in zona "B1 - urbanizzazione recente satura".

Nonostante la complessa vicenda urbanistica del fabbricato di nostro interesse, **dalle informazioni fornite dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Orta di Atella, ad oggi non risulta agli atti alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive, né decreti di acquisizione al patrimonio del Comune.**

Si allegano copia del Permesso di Costruire n. 59/2005, della successiva variante in corso d'opera e della D.I.A. prot. n. 10120 del 05/08/2005, con relativi allegati, nonché planimetrie con evidenziazione delle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi (**Allegato n. 6**). Si allegano, inoltre, certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (**Allegato n. 7**) e Ordinanza n. 71 del 04/12/2009 di Annullamento dei titoli edilizi sopra richiamati (**Allegato n. 8**).

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

RELAZIONE DI STIMA - PROC. 367/2021 R.G.E.
OMISSIS CONTRO _OMISSIS_

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 del sopralluogo effettuato in data 06/07/2022, congiuntamente al custode giudiziario, dott.ssa Francesca Sagliocco, lo scrivente ha accertato che l'appartamento e il box-auto (unitamente ad altro box non oggetto della presente procedura esecutiva) risultano attualmente **occupati** dal signor **_OMISSIS_** e dalla sua famiglia, in forza di contratto di locazione del 19/02/2019, registrato in data 19/02/2019, nel quale è stabilito il canone in Euro 6.000,00 annui, pari ad Euro 500,00 mensili. Il contratto di locazione prevede, altresì, che il conduttore versi alla locatrice la somma di Euro 29,00 a titolo di spese condominiali, come meglio precisato anche nel verbale di accesso redatto dal custode. Si precisa, altresì, che gli occupanti non risultano residenti presso il bene oggetto di esecuzione, in quanto risultano residenti in Pollena Trocchia (NA)

In virtù di quanto sopra, in adempimento alle disposizioni del G.E., il sottoscritto ha effettuato la verifica della congruità del canone di locazione pattuito, partendo dalla stima del canone di locazione di mercato dei beni pignorati, costituito da un appartamento al piano terra e un box-auto al piano interrato.

La superficie netta dell'appartamento al piano terra è pari a circa 85 mq, quella dei balconi è pari a circa 118 mq. La superficie netta del box-auto al piano interrato è pari a circa 25 mq. La superficie commerciale complessiva è pari a circa 119 mq.

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 primo semestre 2022, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Orta di Atella	B6/Centro urbano	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Locazione (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,5	3,7

In considerazione dello stato d'uso dello stabile all'interno del quale ricadono i beni pignorati, del contesto che appare piuttosto degradato, anche in ragione della sostanziale assenza di opere di urbanizzazione secondaria (oltre che di servizi e di attività

commerciali) e della scarsità di opere di urbanizzazione primaria, si ritiene opportuno adottare il valore di locazione unitario minimo.

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

119 mq x 2,5 Euro/mq per mese= 297,50 Euro/mese
arrotondabili a **300,00Euro/mese**

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto del valore di mercato del canone di locazione, il canone di locazione mensile pattuito può ritenersi ampiamente **congruo**.

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 Caserta, è emerso che, sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano presenti le seguenti formalità.

Iscrizioni.

- **Iscrizione contro:** nn. 28931/6597 del 19/06/2009. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito del notaio Silvana Fabrocini del 19/05/2009 (Rep. n. 12080; Racc. n. 5510).

Soggetti a favore: _OMISSIS_ _____.

Soggetti contro: _OMISSIS_ _____,
OMISSIS, per la quota di 1/1.

- Immobili:
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.IIa 5632, sub. 83, vani 5,5, cat. A/2, piano T.
 2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.IIa 5632, sub. 119, cat. C/6, piano S1.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** nn. 37756/27387 del 30/09/2021, verbale di pignoramento immobili notificato in data 30/07/2021.

Soggetti a favore: _OMISSIS_ _____.

Soggetti contro _OMISSIS_ _____,

OMISSIS, per la quota di 1/1.

- Immobili:
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.IIa 5632, sub. 83, vani 5,5, cat. A/2, piano T.
 2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 8, p.IIa 5632, sub. 119, cat. C/6, piano S1.

Nell'**Allegato n. 9** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo alla debitrice.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), gli immobili pignorati sono da ritenersi – allo stato – abusivi, in quanto realizzati in forza di titoli edilizi annullati successivamente all'edificazione.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione delle pratiche DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a **Euro 1.000,00** 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 pignorati consistono in un appartamento e in un box-auto, facenti parte dell'Edificio B3 di un complesso condominiale identificato come "Parco Arcobaleno", per il quale risulta costituito condominio.

L'amministratore condominiale pro-tempore, dott. Roberto Marseglia, ha provveduto a trasmettere allo scrivente regolamento di condominio, nonché comunicazione nella quale rispondeva puntualmente ai quesiti posti dallo scrivente esperto stimatore.

Nella suddetta comunicazione, infatti, confermava quanto già dichiarato nel contratto di locazione, ovvero che la quota mensile ordinaria è fissata in Euro 29,00, benché sia prevista a breve la proposta di incremento della quota condominiale. Risultavano, inoltre, alla data di trasmissione della comunicazione, arretrati sulle quote ordinarie per Euro 87,00, mentre per quanto attiene le spese straordinarie l'attuale amministratore pro-tempore dichiarava di non avere notizia di eventuali insoluti da parte della condòmina esecutata, né di avere contezza di alcune azioni di recupero credito avviate nei confronti del condominio. Risultano, infine, in capo alla debitrice esecutata – relativamente ai beni di nostro interesse – millesimi pari a 43,51.

Si allegano Regolamento di Condominio (**Allegato n. 10**) e Comunicazione dell'amm.re condominiale pro-tempore (**Allegato n. 11**).

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 (**IncomeApproach**) e del costo (**CostApproach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita

forzata;

- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Criterio di stima utilizzato per il calcolo del valore d'uso.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato del bene immobile in oggetto è quello di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), anche in ragione dell'esistenza di un provvedimento di Annullamento del Permesso di Costruire e successivi titoli edilizi posti alla base della edificazione del complesso immobiliare che non consente di determinare se vi sia o meno possibilità di giungere ad una sanatoria ex post dell'intervento edilizio.

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

Dunque, detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

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

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

Nel caso in esame, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 15 anni, in ossequio al mandato conferito.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima del lotto di vendita.

Per il calcolo del valore locativo a mq, si farà riferimento al più recente valore minimo di locazione ottenuto dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornato al primo semestre 2022, riportato di seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Orta di Atella	B6/centro urbano	Residenziale
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2,5	3,7

Per l'unico lotto di vendita, ovvero piena proprietà appartamento al piano terra e box-auto al piano interrato, avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R. (10%)
<i>piano interrato</i>			28,11	
box auto		76,56		
<i>piano rialzato</i>				
soggiorno	25,43			
cucina	15,02			
disimpegno	4,75			
WC 1	6,59			
WC 2	6,55			
camera 1	19,00			
camera 2	17,62			
corte esclusiva 1		25,00		7,30
corte esclusiva 2				91,07
TOTALE	94,96	7,50	7,03	9,84

TOTALE S.C. = 94,96 + 7,50 + 7,03 + 9,84 = 119,33 arrotondabili a **119 mq**

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore locativo minimo, si ottiene il valore locativo del cespite in esame e quindi l'annualità di reddito ritraibile a.

In tal modo otterremo:

$$2,50 \text{ [Euro/mq x mese]} \times 119 \text{ [mq]} = 297,50 \text{ Euro mensili.}$$

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

$$297,50 \text{ [Euro x mese]} \times 12 \text{ [mesi]} = 3.570 \text{ Euro annui.}$$

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r.

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

In tal modo otterremo un **saggio di capitalizzazione medio** pari al **3,3%**.

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

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

ANNUALITÀ [euro x anno]	SAGGIO r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	VALORE STIMATO [Euro]
3.570,00	0,033	0,3855	41.704,09

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- variazione catastale	Euro	1.000,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
TOTALE	Euro	1.500,00

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

$$\text{Euro } 41.704,09 - \text{Euro } 1.500,00 = \text{Euro } \mathbf{40.204,09}$$

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.

Nel caso di specie, si terrà conto – innanzitutto – della circostanza che l'eventuale acquisto dei beni pignorati comporta, inevitabilmente, l'assunzione di un elevatissimo rischio, essendo già accertata la illegittimità del titolo edilizio operata a posteriori dalle autorità competenti per mezzo della emissione di una Ordinanza di Annullamento. Tale circostanza – a parere dello scrivente esperto stimatore – costituisce un notevole

deterrente, in termini di appetibilità dei beni, che non può non essere preso in considerazione in fase di stima. Essa, per la sua complessità e per quelli che sono i rischi che si sobbarca il potenziale acquirente, ampiamente descritti in risposta al quesito sub 6), incide nella misura del **50%** del valore complessivo dei beni. Tale decurtazione si somma al già esiguo valore del bene, calcolato considerato il valore d'uso rispetto ai volari di locazione minimi di mercato per l'area di riferimento.

Inoltre, l'assenza di servizi, nonché il contesto generale in cui il fabbricato è calato – determinano, a parere di chi scrive, un'ulteriore decurtazione nella misura del **10%**.

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 **10%** del valore degli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| • Problematiche urbanistiche irrisolte | 0,50 |
| • Contesto e distanza dal centro e dai servizi | 0,90 |
| • Ribasso per vendita giudiziaria | 0,90 |
| COEFFICIENTE GLOBALE UNICO | (0,50 x 0,90 x 0,90) = 0,405 |

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

Euro 40.204,09 x 0,405 = Euro 16.282,66 arrotondabili a Euro 16.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 16.000,00.

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**.*

La debitrice, _OMISSIS_, risulta residente in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_ n. ____, sin dal 13/06/2018, come attestato dal certificato di residenza storico.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che ella risulta aver contratto matrimonio in data 30/11/2005, scegliendo il regime della separazione dei beni, come attestato dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di _OMISSIS_, dove esso è stato celebrato.

Si allegano alla presente relazione certificato di residenza storico ed estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 12**).

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.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	10
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto... ..	13
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	15
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	22
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	28
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	29
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	32
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	37
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.. ..	38