

## Tribunale di Napoli Nord

III ^ Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.

Dott.ssa Margherita Lojodice

OGGETTO: XXX – XXX  
(R.G.E. N° 175|2021)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto  
dante specchia architetto

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Con Decreto del 30/10/2023 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la società XXX contro il Sig. XXX. L'Esperto in data 02/11/2023, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art.567**

c.p.c.;

**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 superficaria; 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:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità 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:

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

**LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):** – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è

riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto all'istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.),

l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

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

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

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 l'eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

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

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:



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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBLIGATORIAMENTE** 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 PERSONALI ESPERIENZE, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa ai beni immobili secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 29/11/2023, ha dato esito Positivo, quindi la documentazione era **Completa**. Si precisa che l'atto di provenienza ultraventennale indicato nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli riguarda una denuncia di Successione, ovvero un **atto mortis causa** e **NON** un **atto inter vivos** a **carattere traslativo**.

L'Esperto, in merito a tale circostanza, fornirà una descrizione esaustiva nella risposta al quesito n° 5.

**- Descrizione delle Operazioni Peritali -**

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale Avv. Matteo Tassi, che rappresenta la società **XXX**, il giorno 20 Novembre 2023 alle ore 15:00, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Dott. Carlo D'Abbrunzo, alle operazioni peritali presso il luogo oggetto della vertenza, sito in Giugliano in Campania (NA) – al Vico Piscinale N° 07. Al sopralluogo era presente l'esecutato, il Sig. **XXX**, il quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali presso l'immobile staggito, in cui si rinveniva la Sig.ra **XXX**, la quale dichiarava di essere temporaneamente ospite della Sig.ra **XXX**, non presente e titolare del contratto di locazione.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione dei beni immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare, siti in Giugliano in Campania (NA) – al Vico Piscinale N° 07, notificato ad istanza della società XXX al Sig. XXX, il 20/04/2021 – Rep. 2922, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 10/06/2021 - R.G. 28950 – R.P. 21508;
- il rilievo metrico dell'unità immobiliare residenziale e del locale deposito effettuato con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione degli immobili, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale dei beni oggetto di pignoramento.

- **Risposte ai Quesiti** -

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della società XXX al Sig. XXX, è costituito da:

**Comune di Giugliano in Campania (NA):**

**1) NCEU - Fgl 90 - Particella 596 - Sub 102 - Categoria C/4, Cons. 4,5 vani;**

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha i seguenti identificativi catastali:

**NCEU – Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli**

**- Foglio 90 – Particella 596 – Sub 102 – Vico Piscinale N° 07 – piano 1;**

Intestatario:

XXX nato a XXX (XX) il XXX - C.F. XXX - Proprietà 1/1;

Tali identificativi catastali, unitamente alla distribuzione degli ambienti interni rappresentati nella scheda catastale del 18/07/1997 (allegata), corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 20 Aprile 2021.



Sovrapposizione - Foto Satellitare - Mappa Catastale -  
Vico Piscinale – Giugliano in Campania (NA) -

Vista la consistenza del bene pignorato, situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

**LOTTO UNICO**

**Giugliano in Campania (NA) – Unità Immobiliare Residenziale - Piano I° - Sub 102**

**Unità Immobiliare Residenziale – Sub 102 - Piano I° confinante:**

a Nord con l'appezzamento di terreno P.Illa **1478** di proprietà XXX, ad est con il corpo di fabbrica P.Illa **614** di proprietà XXX, a Sud con l'unità immobiliare residenziale di proprietà Eredi di XXX e con la corte interna, ad ovest con l'unità immobiliare residenziale proprietà Eredi di XXX;

Riportata al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli;

Foglio **90** – Particella **596** - Sub **102** – Vico Piscinale N° 07 – piano I°;

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

Il bene immobile indicato nell'atto di pignoramento è situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

## **LOTTO UNICO**

Il **Lotto Unico** è costituito da:

- unità immobiliare residenziale Sub **102**;

situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) – Vico Piscinale N° 07. L'unità immobiliare residenziale staggita, sopra descritta, è parte integrante di un edificio residenziale con tipologia edilizia a corte semiaperta che si articola su due livelli fuori terra, i cui accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Vico Piscinale N° 07. L'edificio è ubicato nel centro storico del Comune di Giugliano in Campania (NA), il cui contesto urbano è composto da corpi di fabbrica contigui, che conferiscono all'area urbana un carattere residenziale intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza, di edifici "storici" di notevole valore architettonico ed artistico, situati nel centro storico e di edifici "contemporanei" che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di particolari connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, costituita catastalmente dal Sub **102**, è situata al piano primo, di un edificio residenziale, i cui confini **NON** sono stati indicati nell'atto di pignoramento. L'Esperto, durante il sopralluogo del 20/11/2023 ha rilevato i confini attuali, pertanto, l'unità immobiliare residenziale staggita, costituita catastalmente dal Sub **102**, confina:

**Unità Immobiliare Residenziale – Sub 102 - Piano I°** confinante:

a Nord con l'appezzamento di terreno P.Illa **1478** di proprietà XXX, ad est con il corpo di fabbrica P.Illa **614** di proprietà XXX, a Sud con l'unità immobiliare residenziale di proprietà Eredi di XXX e con la corte interna, ad ovest con l'unità immobiliare residenziale di proprietà Eredi di XXX;

**Unità Immobiliare Residenziale - Piano I°-Sub 102**

**Piano I°**

- Cucina-Pranzo = **11,15** mq;

- Camera 1 = **18,70** mq;

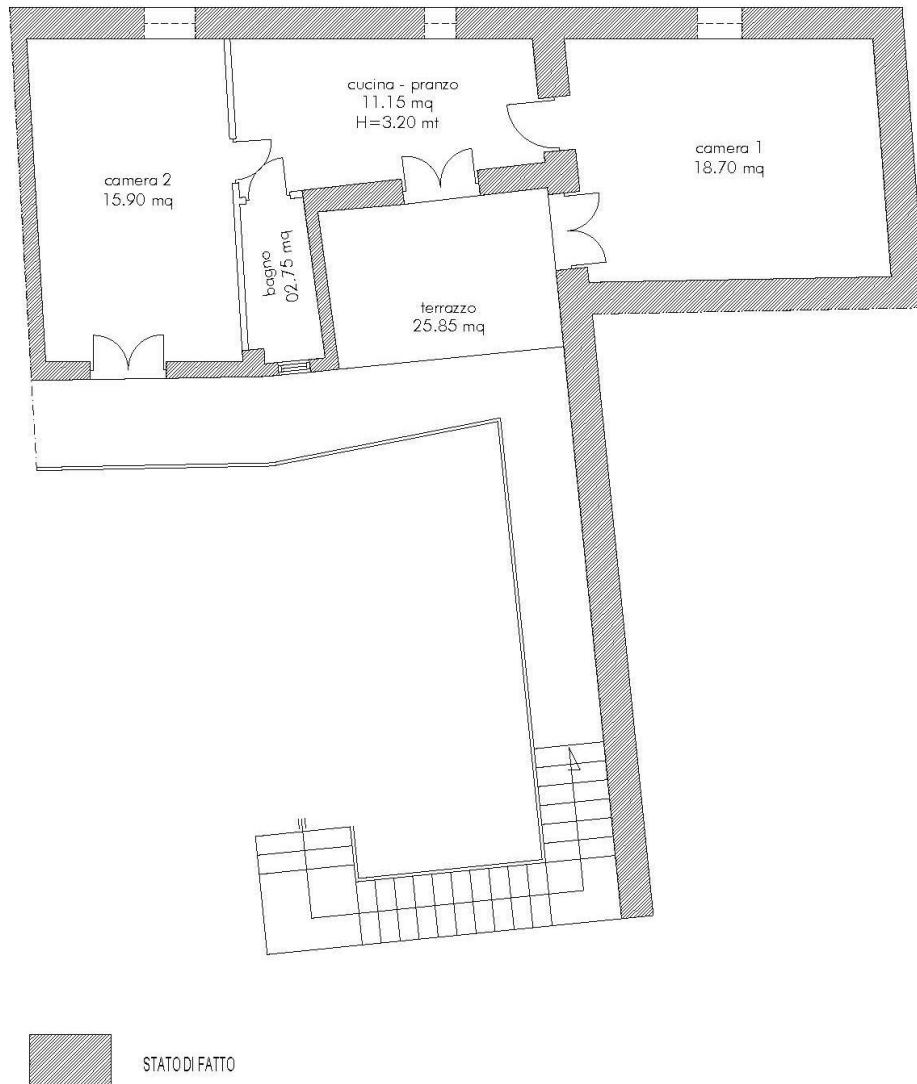
- Camera 2 = **15,90** mq;

- Bagno = **02,75** mq;

Totale Superficie Utile Residenziale = **48,50** mq;

- Terrazzo = **25,85** mq

Totale Superficie Utile **NON** Residenziale = **25,85** mq;



Stato di Fatto – Piano Primo - Unità Immobiliare Residenziale

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale, appartenente all'edificio con tipologia edilizia a corte semiaperta avente ordinari caratteri architettonici ed ambientali, che si articola complessivamente su due livelli, al piano terra ed al piano primo, si relaziona quanto segue. All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare staggita, così come dichiarato dal Sig. XXX (esecutato), risultava essere nella propria piena disponibilità relativamente al diritto reale di godimento della piena proprietà, ma di fatto data in locazione con regolare contratto alla Sig. XXX. Per quanto riguarda la struttura portante dell'edificio residenziale, contenente l'unità immobiliare staggita, essa è costituita da: struttura in muratura continua portante in pietra di tufo, orizzontamenti

**dante specchia architetto**

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

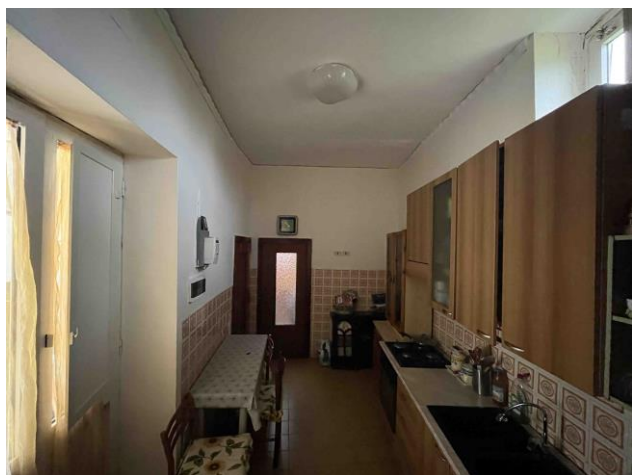


costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo non praticabile, la scala esterna di accesso è in calcestruzzo armato; in definitiva le condizioni statiche sono buone.

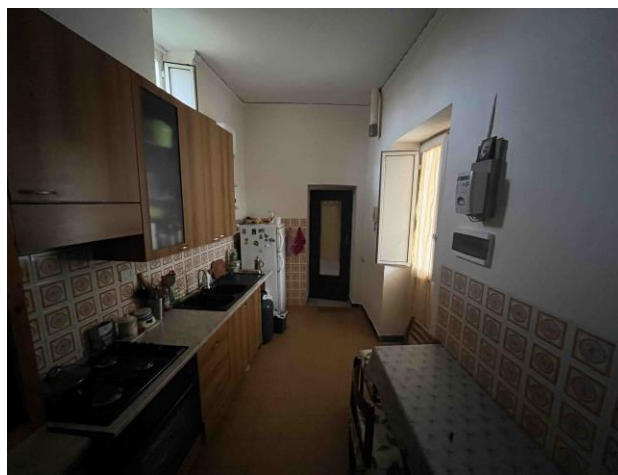
Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento situata al piano primo hanno un discreto stato di conservazione, salubrità e benessere, in particolare si ha:

### Unità Immobiliare Residenziale - Piano I° - Sub 102

- **cucina-pranzo**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.20** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore marrone chiaro, di forma quadrangolare, rivestimento pareti in parte con intonaco civile di colore bianco ed in parte con piastrelle smaltate satinata di colore tortora chiaro con decori marrone chiaro, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infissi esterni sia in alluminio con vetro camera che in alluminio con vetro camera e pannelli in bachelite, scuri con telaio in alluminio e pannelli in bachelite;



Cucina-Pranzo



Cucina-Pranzo

- **camera 1**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.20** mt, pavimento in "segato di marmo" con sfondo marrone chiaro e graniglia bianca e marrone, di forma quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile di colore rosa, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido, infissi esterni sia in alluminio con vetro camera che in alluminio con vetro camera e pannelli in bachelite, scuri con telaio in alluminio e pannelli in bachelite;

- **camera 2**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.20** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore tortora chiaro con decori marrone chiaro e scuro, di forma quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile di colore rosa, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato con vetro traslucido, infissi esterni in alluminio con vetro camera, di cui uno con tapparella avvolgibile in plastica;

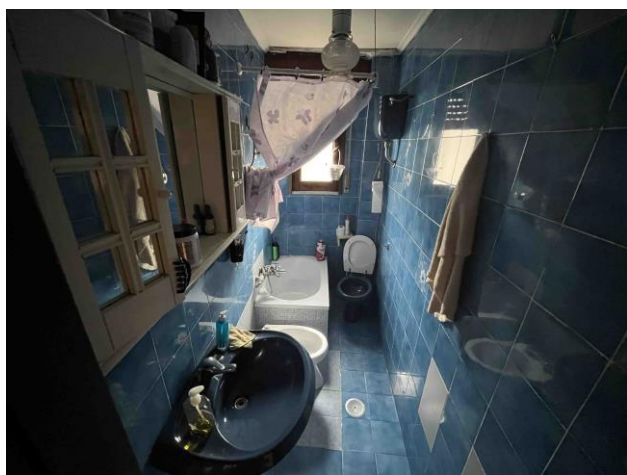


Camera 1



Camera 2

- **bagno**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.20** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore azzurro, di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata satinata di colore azzurro, di medio formato rettangolare, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno in legno tamburato, infisso esterno in legno e vetro con tapparella avvolgibile in plastica, l'arredo è composto da lavandino e water in ceramica di colore blu, bidet e vasca in ceramica di colore bianco;



cchia architetto

0823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

Bagno

- L'unità immobiliare residenziale NON è dotata di impianto di riscaldamento, durante il sopralluogo è stata rinvenuta una stufa mobile alimentata con serbatoio di gas gpl.
- Il piano cottura della cucina è anch'esso alimentato con serbatoio di gas gpl.
- L'impianto idrico – sanitario dell'unità immobiliare residenziale è funzionante, l'acqua calda per il bagno e la cucina viene prodotta da un piccolo serbatoio di accumulo "scaldino" alimentato con energia elettrica;
- L'impianto elettrico dell'unità immobiliare residenziale è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 ss.mm.ii.;

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare staggita, si può affermare che tutti gli ambienti sono disimpegnati tra loro e godono di un ottima illuminazione ed areazione diretta.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), dell'unità immobiliare residenziale staggita, si precisa che esso NON è allegato all'Atto di Divisione redatto dal Notaio Dott.ssa Lombardi Armida di Qualiano (NA) l'11/10/2001, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013), ed anche se menzionato all'art. 13 del Contratto di Locazione stipulato tra le parti il 05/02/2018, NON risulta allegato. Pertanto si prevede la redazione di una certificazione A.P.E. relativamente all'unità immobiliare residenziale staggita, con un costo pari ad € 300,00.

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle mappe di impianto del 1895 e di revisione del 1955, delle

visure storiche (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Giugliano in Campania (NA)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla revisione della P.IIa del C.T. all'attuale P.IIa del N.C.E.U.. Il lotto di terreno, già edificato, identificato al C.T. con il Foglio **90** e la P.IIa **596**, dove è ubicato il bene immobile oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **residenziale - N.C.E.U. - P.IIa 596 - Sub 102**, è situato in **Giugliano in Campania (NA)** – al XXX e deriva dalla originaria particella di terreno, parzialmente edificata ed avente già in mappa l'area di sedime dell'attuale fabbricato residenziale, distinta al Catasto Terreni - **Impianto del 1895** del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** - al Foglio **90** – Particella **575**, successivamente nella mappa del Catasto Terreni – **Revisione del 1955** del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** veniva identificata al Foglio **90** – Particella **1256**.



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa impianto terreni 1895



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa revisione terreni 1955

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al Catasto Terreni a partire dall'impianto meccanografico del 12/09/1973:

**C.T. - P.Illa 1256**

- la P.Illa **1256** – Ente Urbano, viene iscritta all'impianto meccanografico del C.F. il 12/09/1973;
- la P.Illa **1256** - Ente Urbano, con nota di variazione N° 156592.1/2004 del 12/11/2004 – Pratica N° NA0728485 in atti dal 12/11/2004, derivante da allineamento mappe, viene soppressa e diventa la P.Illa **596** – Ente Urbano – Partita Speciale 1;

**N.C.E.U. – P.Illa 596 - Sub 102**

- la P.Illa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata a **XXX** fu **XXX** nato a **XXX** (**XX**) il **XXX** – Proprietà **1/1**, con nota di voltura N° 16504.1/2000 in atti dal 13/06/2000, per Denuncia di Successione a causa di morte del 29/01/1997 – N° I/7504/00, registrata all'Ufficio del Registro di Napoli il 24/10/1997 al Vol. 3966 N° 7106, passa a **XXX** (moglie) nata a **XXX** (**XX**) il **XXX** – C.F. **XXX** – proprietà **334/1000**, **XXX** nata a **XXX** (**XX**) il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **83/1000**,

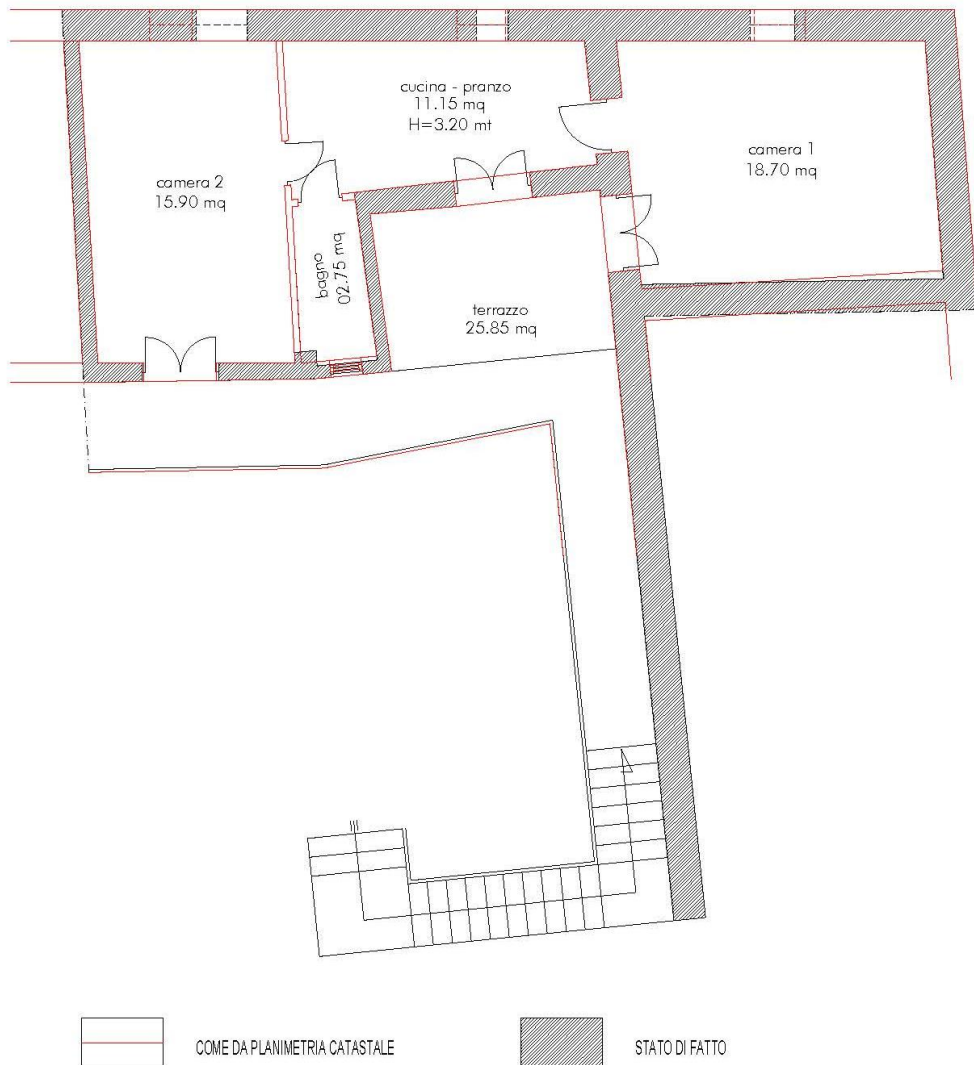
XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **84/1000**, XXX nata a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, XXX nata a XXX (XX) XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, XXX nata a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, XXX nato a XXX (XX) il XXX - C.F. XXX – Proprietà **83/1000**, XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX- Proprietà **83/1000**;

- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata a **XXX** (moglie) – proprietà **334/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **84/1000**, **XXX** nata a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** – Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, con nota di variazione N° 10430.1/1997 del 18/07/1997 in atti dal 18/07/1997 si modifica mediante sopraelevazione;
- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata a **XXX** (moglie) – proprietà **334/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **84/1000**, **XXX** nata a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** – Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, con nota di variazione N° 10430.2/1997 del 18/07/1997 in atti dal 18/07/1997, Notifica N° 7777/1997, subisce una modifica del classamento;
- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata a **XXX** (moglie) – Proprietà **334/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **84/1000**XXX nata a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** – Proprietà **83/1000**, **XXX** - Proprietà **83/1000**, con pratica N° 783803 in atti dal 03/12/2001 a seguito di Atto di Compravendita, successivamente rettificato in Atto di Donazione, rogato dal Notaio Dott.ssa Lombardi Armida di Qualiano (NA) l'11/10/2001 – Rep. 29138, registrato a Napoli il 31/10/2001 al N° 22720/V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **26/10/2001** al N° **38817** del Reg. Gen. ed al N° **28782** del Reg. Part., passa a **XXX** (moglie) –

- Usufrutto **334/1000** – Nuda Proprietà **1/1000, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** – Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24**;
- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata a **XXX** (moglie) – Usufrutto **334/1000** – Nuda Proprietà **1/1000, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** – Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24, XXX** - Nuda Proprietà **1/24**, con nota di voltura N° 43282.3/2001 dell'11/10/2001, pratica N° NA0842267, a seguito di Atto di Divisione rogato dal Notaio Dott.ssa Lombardi Armida di Qualiano (NA) l'11/10/2001 – Rep. 29139, registrato a Napoli il 31/10/2001 al N° 22721/V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **26/10/2001** al N° **38818** del Reg. Gen. ed al N° **28783** del Reg. Part., passa **XXX** – Usufrutto **1/3, XXX** - Nuda Proprietà **1/3** | Proprietà **2/3**;
- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata a **XXX** – Usufrutto **1/3, XXX** - Nuda Proprietà **1/3** | Nuda Proprietà **2/3**, con nota di voltura N° 51374.1/2013, pratica N° NA0520871, in atti dal 15/11/2013, si ricongiunge l'usufrutto per la morte di XXX avvenuta il XXX e passa "erroneamente" a **XXX** - Proprietà **1/1**;
- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata "erroneamente" a **XXX** - Proprietà **1/1**, con istanza N° 561816/13 per errata acquisizione di voltura, con successiva nota di voltura N° 54576.1/2013, pratica N° NA0561836, in atti dal 06/12/2013, si corregge il ricongiungimento di usufrutto per la morte XXX avvenuta il XXX e passa a **XXX** - Proprietà **1/1**;
- la P.IIa **596** – Sub **102** – Cat. **A/4** (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata **XXX** - Proprietà **1/1**, con istanza prot. N° 000010430 del 18/07/1997 relativa alla presentazione di planimetria, viene pubblicata la superficie di impianto in data 09/11/2015;

- la P.lla 596 – Sub 102 – Cat. A/4 (Abitazione di Tipo Popolari) – intestata XXX - Proprietà 1/1, con nota di variazione N° 125258.1/2018 del 06/12/2018, pratica N° NA0350807 in atti dal 06/12/2018, subisce un aggiornamento della toponomastica;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 20/04/2021 – Rep. N° 2922, nella nota di trascrizione del 10/06/2021 – R.G. 28950 – R.P. 21508 e nell'Atto di Divisione dell'11/10/2001 - Rep. 29139 - rogato dal Notaio Dott.ssa Lombardi Armida di Qualiano (NA) e trascritto a Napoli 2 il 26/10/2001 al N° 38818 del Reg. Gen. ed al N° 28783 del Reg. Part..



Sovrapposizione dello Stato di Fatto Unità Immobiliare Residenziale al piano primo con la pianta catastale del Sub 102



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

LOTTO UNICO:1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliare residenziale Sub 102, sita in  
Giugliano in Campania (NA) – XXX.

L'unità immobiliare residenziale Sub 102 è costituita dai seguenti ambienti:

P.º.: cucina-pranzo, camera 1, camera 2, bagno, terrazzo.

L'unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano primo confina a Nord con l'appezzamento di terreno P.Illa 1478 di proprietà XXX, ad est con il corpo di fabbrica P.Illa 614 di proprietà XXX, a Sud con l'unità immobiliare residenziale di proprietà Eredi di XXX e con la corte interna, ad ovest con l'unità immobiliare residenziale proprietà Eredi di XXX. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale al piano primo corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

L'unità immobiliare residenziale Sub 102, è stata realizzata in parte, limitatamente agli attuali ambienti cucina e camera 1, con la Licenza Edilizia N° 135/35 del 24/05/1965, di cui E' conforme lo stato dei luoghi, ed in parte, limitatamente agli attuali ambienti camera 2 e bagno, in assenza di autorizzazione amministrativa. In merito alle opere NON assentite è stata presentata ai sensi della Legge N° 47/85 del 28/02/1985 una Istanza di Condono Edilizio – Pratica N° 11025 del 01/04/1986, in corso di definizione, pertanto si rimanda al Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), la verifica dell'istruttoria. NON è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare residenziale in quanto la pratica di Condono Edilizio è ancora in corso di definizione, l'eventuale rilascio è subordinato all'esito dell'istruttoria.

**PREZZO BASE € 59.000,00**

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato costituito dall'unità immobiliare residenziale Sub **102**, situata in **Giugliano in Campania (NA)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **20/04/2021**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di Napoli e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, si è riscontrato quanto segue:

- il bene staggito **Sub 102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale, è pervenuto al Sig. **XXX** - C.F. **XXX** - nato a **XXX (XX)** il **XXX** (Proprietà **1/1**) in virtù del consolidamento di Usufrutto per la quota di **1/3** derivante dalla morte della madre **XXX** nata a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** e deceduta il **XXX**.
- il bene staggito **Sub 102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale, è pervenuto al Sig. **XXX** - C.F. **XXX** - nato a **XXX (XX)** il **XXX** (Nuda Proprietà **1/3** - Proprietà **2/3**), in virtù dell'Atto di **Divisione** (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott.ssa Lombardi Armida in Qualiano (NA) l'**11/10/2001** - Repertorio N° **29139** - Raccolta N° **6451**, registrato a Napoli il **31/10/2001** al N° **22721/IV**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **26/10/2001** al N° **38818** del Reg. Gen. ed al N° **28783** del Reg. Part., tra **XXX** (madre) nata a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** – Proprietà **1/3**, che si riserva il diritto di Usufrutto pari ad **1/3**, il medesimo **XXX** nato a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **1/24** ed i suoi fratelli **XXX** nata a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **1/24**, **XXX** nata a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **1/24**, **XXX** nata **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **83/1000**, **XXX** nato a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **1/24**, **XXX** nata a **XXX (XX)** il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietà **1/24**, **XXX** nato

a XXX (XX) il XXX - C.F. XXX – Proprietà 1/24, XXX nato a XXX (XX) il XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/24;

- il bene staggito **Sub 102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale, è pervenuto ai Sig.ri XXX – C.F. XXX - Nuda Proprietà 1/24, XXX – C.F. XXX - Nuda Proprietà 1/24 XXX – C.F. XXX - Nuda Proprietà 1/24XXX – C.F. XXX - Proprietà 83/1000, XXX – C.F. XXX - Nuda Proprietà 1/24, XXX – C.F. XXX - Nuda Proprietà 1/24, XXX - C.F. XXX – Nuda Proprietà 1/24, XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/24, in virtù dell'Atto di **Donazione** (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott.ssa Lombardi Armida in Qualiano (NA) l'11/10/2001 - Repertorio N° 29138 - Raccolta N° 6450, registrato a Napoli il 31/10/2001 al N° 22720/V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 26/10/2001 al N° 38817 del Reg. Gen. ed al N° 28782 del Reg. Part., contro XXX (madre) – C.F. XXX – Proprietà 1/3, che si riserva il diritto di Usufrutto;

**N.B.:** L'Esperto evidenzia che il suddetto **Atto di Donazione** è stato oggetto di rettifica della trascrizione per una **ERRATA NATURA** dell'Atto, difatti nella sopra citata trascrizione era stato indicato "**Atto di Compravendita**", l'esatta trascrizione (allegata) è stata rettificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 22/03/2002 al N° 11381 del Reg. Gen. ed al N° 8791 del Reg. Part.

- il bene staggito **Sub 102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale, è pervenuto alla Sig.ra XXX – C.F. XXX – Proprietà 1/3 ed ai suoi figli XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/12, XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/12, XXX – C.F. XXX - Nuda Proprietà 1/12, XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/12, XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/12, XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/12, XXX - C.F. XXX – Proprietà 1/12, XXX – C.F. XXX - Proprietà 1/12, in virtù della Successione di XXX nato a XXX (XX) il XXX - Proprietà 1/1, deceduto il XXX, di cui alla Denuncia effettuata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 24/10/1997 - N° 7106 - Vol. 3966 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 06/05/2009 al N° **22607** del Reg. Gen. ed al N° **14617** del Reg. Part.

La presente Successione è stata oggetto delle seguenti **Accettazioni Tacite di Eredità**:

- Accettazione Tacita di Eredità derivante da Atto di Divisione dell'11/10/2001 - Rep. N° 29139, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **23/10/2023** al N° **50609** del Reg. Gen. ed al N° **39377** del Reg. Part.;
- Accettazione Tacita di Eredità derivante da Atto di Donazione dell'11/10/2001 - Rep. N° 29138, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il **23/10/2023** al N° **50608** del Reg. Gen. ed al N° **39376** del Reg. Part.;
- il bene staggito **Sub 102**, avente altra consistenza immobiliare e costituito da corpi di fabbrica situati unicamente al piano terra del cortile in comune, è pervenuto al Sig. **XXX fu XXX, XXX fu XXX, XXX fu XX, XXX, XXX, XXX fu XX**, "per una terza parte ciascuno" in virtù dell'Atto di **Divisione** (NT allegata) rogato dal Notaio Dott. Cimmino Isidoro in Giugliano in Campania (NA) il **24/03/1946** - Repertorio N° **29139** - Raccolta N° **6451**, registrato a Giugliano in Campania (NA) il **12/04/1946** al N° **787**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **18/04/1946** al N° **7246** del Reg. Gen. ed al N° **5708** del Reg. Part., contro **XXX, XXX, XXX, XXX fu XXX, XXX fu XXX**.

L'Esperto, considerato che il suddetto **Atto di Divisione** ha una natura di **Atto inter vivos** a carattere **NON Traslativo**, per mancanza di dati anagrafici e di luoghi di nascita dei *dante causa*, **NON** è riuscito ad effettuare ulteriori ispezioni presso i registri immobiliari per individuare l'atto di acquisto in favore degli stessi e risalire ad un **Atto inter vivos** a carattere **Traslativo**.

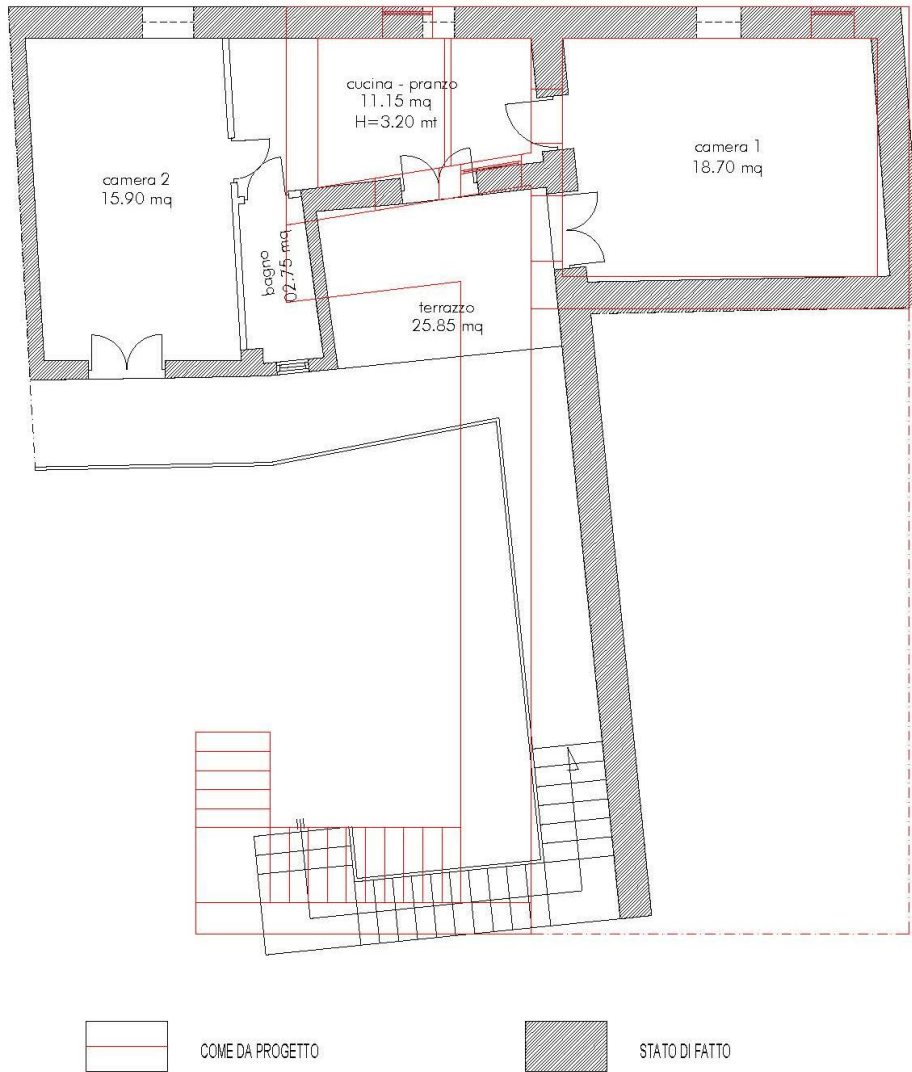
Pertanto, si rimette alla Sig.ra G.E. ogni decisione da attuare in merito.

**Quesito n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), richiesta del 03/01/2024 mediante Posta Elettronica Certificata – Prot. N° 1004/2024 del 03/01/2024 (ricevute allegate), si è verificato che:

- l'unità immobiliare residenziale Sub **102**, sita al XXX, è stata realizzata in parte, limitatamente agli attuali ambienti cucina e camera 1, con la **Licenza Edilizia N° 135/35 del 24/05/1965**, ed in parte, limitatamente agli attuali ambienti camera 2 e bagno, in assenza di autorizzazione amministrativa, dal Sig. **XXX** padre dell'esecutato **XXX**. In merito alle opere **NON** assentite è stata presentata ai sensi della **Legge N° 47/85 del 28/02/1985** una **Istanza di Condono Edilizio – Pratica N° 11025 del 01/04/1986**, la cui istruttoria **NON** è stata ancora “definita” dal Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA).

L'Esperto, in merito a quanto realizzato con **Licenza Edilizia N° 135/35 del 24/05/1965**, dall'acquisizione degli elaborati di progetto presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha verificato che **VI E'** la piena conformità.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto dell'Unità Immobiliare Residenziale con il Progetto –  
Pianta Piano Primo

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, in virtù di quanto attestato dal Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggiata, ricade nella **Zona Omogenea "A – Centro Storico"**, del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - approvato con Delibera del Commissario ad ACTA N° 87 del 29/10/1983 con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) - approvate con Delibera del Commissario ad ACTA N° 120 del 06/07/1984, di cui è stata resa la piena

esecutività con Decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 15415 del 27/09/1985;

- a) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, **E'** soggetta a **Vincolo Archeologico** di cui alla **Legge 431/85 Lettera M**.
- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico;
- c) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è soggetta a vincolo idrogeologico;
- d) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;
- e) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è sottoposta al **Vincolo** ed alle limitazioni a protezione dell'impianto radar dell'Aeronautica Militare sito in Licola ai sensi della ex Legge N° 898 – 24/12/1976, in ultimo con il Decreto N° 15/09 – 21/07/2009.

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) si è verificato che:

- 5) **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare residenziale staggita, in quanto è ancora in corso di definizione l'istanza di Condono Edilizio ai sensi della **Legge N° 47/85 del 28/02/1985 – Pratica N° 11025 del 01/04/1986**;
- 6) l'immobile **NON** risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

**Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio costituito dall'unità immobiliare residenziale Sub **102**, si può affermare che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 20 Novembre 2023 alle ore 15.00, presente il Sig. **XXX**, esecutato, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra **XXX** nata in **XXX** il **XXX** - C.F. **XXX**, la quale, in attesa di ricevere il permesso di soggiorno

esibiva la ricevuta della richiesta presso la Questura di Napoli N° 23NA038420, dichiarava di essere temporaneamente ospite della Sig.ra XXX nata a XXX in XXX il XXX - C.F. XXX, la quale, NON presente al momento del sopralluogo, viene sentita telefonicamente dal custode giudiziario Dott. Carlo D'Abbruzzo e dichiarava di essere in pieno possesso dell'unità immobiliare residenziale in virtù di un regolare contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (allegato), stipulato con il Sig. XXX il 01/02/2018 per una durata di anni 3 (TRE) fino al 31/01/2021 ed un canone annuo pari ad € 1800,00 (€ 150,00 mensili), registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pozzuoli (NA) il 05/02/2018 - Prot. N° 18020509443550746-00000, al n° 477 - Serie 3T - Codice Identificativo TEZ18T000477000II. Il contratto è stato oggetto di una prima proroga dal 31/01/2021 per una durata di anni 2 (DUE) fino al 31/01/2023 a parità di canone annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pozzuoli (NA) il 04/02/2021 - Prot. N° 21020416430655537-000001 e di una successiva proroga dal 31/01/2023 per una durata di anni 1 (UNO) fino al 31/01/2024 a parità di canone annuo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pozzuoli (NA) il 14/02/2023 - Prot. N° 23021417121721614 - 000001. Si evidenzia che, in merito al Canone di Locazione, le parti hanno aderito a quanto previsto dalla Legge N° 431/1998 e dalla convenzione territoriale depositata presso il Comune di Giugliano in Campania (Scheda Allegata).

Tale contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento, ovvero il 20/04/2021 con trascrizione avvenuta il 10/06/2021, pertanto, seppur in presenza di una stipula di contratto a canone concordato, si procede alla verifica della congruità.

L'Esperto, relativamente all'unità immobiliare residenziale staggita, ha calcolato il canone di locazione, secondo i valori di mercato, assumendo come parametro di riferimento quello previsto dall'Agenzia delle Entrate - OMI - I° Semestre 2023 -zona B/2 (Centrale-Centro Storico) del Comune di Giugliano in Campania (NA) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, ovvero:



**Canone di Locazione per Abitazioni Civili € 2,3 – 3,5 x Superficie Utile mq x mese.**

In definitiva, considerando le caratteristiche funzionali e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale, il valore utilizzato per il calcolo del Canone di Locazione è pari ad € 2,7 x mq x mese, per cui si ottiene:

**Canone di Locazione Mensile: € 2,7 x 56,25 mq x mese = € 151,88;**

approssimato ad € 150,00. Pertanto, si può affermare che il canone di locazione stabilito dal contratto è **congruo**.

In relazione alla **residenza anagrafica** dell'occupante, Sig.ra **XXX**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giugliano in Campania (NA) la seguente informazione:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Giugliano in Campania (NA), relativo alla Sig.ra **XXX**, si evince che risulta essere residente in **XXX (XX)** – alla **XXX** dal **21/02/2014** ad oggi;

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

- a) Dalle verifiche periodiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 si è appurato che **NON** vi è altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato:
- b) **NON** vi è procedimento giudiziale civile relativo ai medesimi beni pignorati.
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) al **XXX**, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON VI E'** alcuna organizzazione condominiale.
- f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento;

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

1) **Domande Giudiziali:**

**NON** vi è Domanda Giudiziale riguardante l'unità immobiliare staggita.

2) **Atti di Asservimento** urbanistici e cessioni di cubatura:

**NON** vi è Atto di Asservimento sul lotto di terreno dove è situato il fabbricato per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita;

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: **NESSUNA**

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO.**

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

1) Iscrizioni Ipotecarie:

- **UGF Banca spa** - Bologna – C.F. 03719580379 (Diritti di Proprietà 1/1) - **Ipoteca Volontaria** (NT allegata) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo del 25/05/2009 - Rep. 112113/20176 - Iscrizione Contro del 15/06/2009 - R.G. 32269 - R.P. 6109 – **XXX** - C.F. **XXX** - nata a **XXX (XX)** il **XXX** (Diritti di Usufrutto **1/3**) e **XXX** - C.F. **XXX** - nato a **XXX (XX)** il **XXX** (Diritti di Nuda Proprietà **1/3** - Diritti di Proprietà **2/3** ), riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **90** – P.IIa **596** – Sub **102** - Procedura **R.G.E. 175/2021** - **In Corso**;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Tribunale di Napoli Nord** – **Atto Esecutivo** – **Verbale di Pignoramento Immobiliare** (NT allegata) del **20/04/2021** – Rep. N° **2922** – Trascritto il **10/06/2021** R.G. N° **28950** – R.P. N° **21508** – per gl'immobili identificati al N.C.E.U. – Foglio **90** – P.IIa **596** – Sub **102** - a favore di **Marte SPV srl** - Conegliano (TV) – C.F. 04634710265 (Diritti di Proprietà 1/1) – contro **XXX**- C.F. **XXX** - nato a **XXX (XX)** il **XXX** (Diritti di Proprietà 1/1) – Procedura **R.G.E. 175/2021** – **In Corso**;

**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): per la difformità riscontrata, già descritta nella risposta al Quesito N° 6, considerato che l’istruttoria della pratica di Condono Edilizio N° 11025 del 01/04/1986 ai sensi della Legge 47/85 del 28/02/1985 è ancora in corso di definizione, si rimanda al Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) la definizione e la regolarizzazione delle difformità.

L’Esperto in sede di valutazione effettuerà una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d’asta.

L’Esperto, ai fini della eventuale aggiudicazione del Lotto Unico di vendita, fornisce il costo relativo alla redazione dell’A.P.E. - **Attestato di Prestazione Energetica**, limitatamente all’unità immobiliare residenziale Sub 102 = € 300,00.

**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):

**NESSUNA.**

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

L’Esperto da indagini svolte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (CE) e dalle verifiche effettuate sul sito internet “SID – Il Portale del Mare - Sistema Informativo del Demanio Marittimo” del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, ha verificato che il terreno contraddistinto al Foglio **90** con la P.Ila **596**, sul quale è stato edificato il fabbricato contenente l’unità immobiliare residenziale staggita, **NON** ricade su suolo demaniale.

**Quesito n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle verifiche svolte presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), dalla quale scaturisce l'attuale area dove è situato il fabbricato contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, è la P.lla **575** del Foglio **90** iscritta al Catasto Impianto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare la nota N° 12791 del 01/05/1915, citata nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Giugliano in Campania (NA);

- la copia della visura storica allegata;

- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Giugliano in Campania (NA), **NON VI SONO** terreni gravati da Usi Civici (certificato allegato);

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

Il fabbricato, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, Sub **102** è situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) al XXX, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON VI E'** alcuna organizzazione condominiale.

**Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.**

**Lotto Unico – Giugliano in Campania (NA) –**

**Unità Immobiliare Residenziale Sub 102.**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale, 1/1 diritti di proprietà, costituita catastalmente dal Sub **102**, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia degli immobili, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – I° Semestre 2023, si è stabilito che per la zona B/2 (Centrale-Centro Storico) del Comune di Giugliano in Campania (NA) per immobili destinati ad Abitazioni di tipo Economico (Categoria A/4), in condizioni normali, il Valore di Mercato è compreso tra € **760,00** - € **1150,00** x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale, quale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), della posizione ottimale rispetto alle vie di comunicazione autostradale ed aeroportuale, della difformità urbanistica rilevata del cespite pignorato Sub **102**, considerato che l'esito della regolarizzazione delle difformità è vincolato all'istruttoria ed all'eventuale approvazione da parte del Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **950,00** x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub **102**:

#### Unità Immobiliare Residenziale - Sub 102

**VM1** = Superficie Commerciale Residenza x €/mq;

**Vm1** = Superficie Utile Netta + (tramezzi + muri perimetrali) Piano I°;

$$(48,50 \text{ mq} + 17,60 \text{ mq}) = 66,10 \text{ mq} \times € 950,00 = € 62.795,00$$

**Vm2** = Superficie Pertinenze Esclusive (terrazzo) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 parte eccedente) x €/mq;

**Vm2** = 25,85 mq = (25,00 mq x 0,30) + (00,85 mq x 0,10) =

$$(07,50 \text{ mq} + 00,085 \text{ mq}) = 07,59 \text{ mq} \times € 950,00/\text{mq} = € 7.210,50$$

$$VMT1 = Vm1 + Vm2 = € 62.795,00 + € 7.210,50 =$$

$$VMT1 = € 70.005,50$$

Al Valore commerciale del Lotto Unico, costituito dal Sub 102, ottenuto va effettuata la seguente detrazione:

-Onere per redazione Attestato di Prestazione Energetica Sub 102 = € 300,00;

Totale Oneri = € 300,00;

Il **Valore di Mercato Finale** a base d'asta dell'unità immobiliare residenziale è dato da **VMT – Onere**, quindi si ottiene:  $VMF = € 70.005,50 - € 300,00 = € 69.705,50$ .

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ha applicato al valore di stima una decurtazione percentuale pari al 10 %, inoltre considerato che l'esito dell'istruttoria della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 del 28/02/1985 è ancora in corso di definizione presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha applicato una ulteriore decurtazione percentuale pari al 05 %, pertanto si ottiene:

$$VMF = € 69.705,50 \times 0.15 =$$

$$VMF = € 59.249,68;$$

la cui cifra si arrotonda a:

$$VMF = € 59.000,00.$$

**Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gl'immobili pignorati per la sola quota.**

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa.

**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 relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato, XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso l'Ufficio

Anagrafe del Comune di Nonantola (MO) e dello Stato Civile del Comune di San Cipriano d'Aversa (CE) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di XXX (XX), relativo al Sig. XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 20/04/2021, che alla data attuale, risulta essere residente in XXX (XX) alla XXX;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di XXX (XX), relativo al Sig. XXX, risulta che ha contratto matrimonio in XXX (XX) il XXX con la Sig.ra XXX nata a XXX (XX) il XXX, i coniugi con dichiarazione resa nell'Atto rogato dal Notaio Dott.ssa Maria Rosaria Foggia di Casal di Principe (CE) in data 07/01/2002, hanno scelto il regime di separazione legale dei beni nei loro rapporti patrimoniali. Con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord N° 3291 del 22/03/2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 07/03/2024

L'Esperto

dante specchia architetto