

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ANTONIO CIRMA

OMISSIS CONTRO
OMISSIS, _OMISSIS_, _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 10/2023 RGE

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. PASQUALE LOMBARDI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Antonio Cirma, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 4 ottobre 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Pasquale Lombardi, con studio in Melito di Napoli alla via Toscana n. 38, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. di Napoli e provincia al n. 9685, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. del bene ricadente nella procedura esecutiva immobiliare n. 10/2023 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da _OMISSIS_, con sede legale in _OMISSIS_, viale _OMISSIS_ - _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_ e P.IVA _OMISSIS_, in forza di Contratto di mutuo ipotecario del 22/12/2004 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 74.749; Racc. n. 39.229), iscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Caserta il 28/12/2004 ai nn. 60790/12003 a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ _____ il _OMISSIS_.

Si rappresenta che l'immobile, gravato da ipoteca e oggetto della procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente relazione di stima, è pervenuto al signor _OMISSIS_ in forza di atto di compravendita del 22/12/2004 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 74.748; Racc. n. 39.228) dai signori _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, coniugati in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto, e dalle signore _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, per la quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà.

Tuttavia, con Sentenza n. 13363/15, emessa dal Tribunale di Napoli in data 23/10/2015, annotata a margine dell'atto di compravendita in data 20/09/2016 ai nn. 30152/3445, veniva dichiarato nullo l'atto di compravendita in favore di _OMISSIS_ del 22/12/2004.

Nelle more, e per l'esattezza in data _OMISSIS_, decedeva il sig. _OMISSIS_.

Alla luce di quanto sopra specificato, il creditore procedente – atteso l'inadempimento degli obblighi in capo al sig. _OMISSIS_ di cui al citato mutuo ipotecario – agisce nella presente procedura esecutiva immobiliare nei confronti dei signori _OMISSIS_, _OMISSIS_ e _OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 15/02/2023. Nella suddetta documentazione la certificazione delle iscrizioni si estende a tutto il ventennio antecedente la data di trascrizione del

pignoramento e la certificazione delle trascrizioni relative all'immobile pignorato risale sino all'ultimo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento. Inoltre, risulta depositato dal creditore procedente l'estratto di mappa. Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto del bene e la data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal procedente il certificato di stato civile dei debitori. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei debitori, come si dirà più compiutamente in risposta al quesito sub 14).

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

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

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

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà 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:

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

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

altresì la documentazione acquisita);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento – notificato il 19/12/2022 – e nella relativa nota di trascrizione – del 09/02/2023 – non corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto – datato 22/12/2004. Infatti, l'atto di compravendita in favore di

OMISSIS del 22/12/2004 è stato dichiarato nullo con Sentenza n. 13363/15, emessa dal Tribunale di Napoli in data 23/10/2015. Pertanto, la titolarità dei beni è ritornata in capo ai soggetti che avevano alienato il bene in data 22/12/2004. Tuttavia, in data 28/07/2016 è deceduto il sig. _OMISSIS_, usufruttuario per la quota di 1/2, e – pertanto – la quota indivisa di 1/2 dell'usufrutto congiuntivo del bene pignorato si è consolidata in favore della nuda proprietà.

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito dalla piena proprietà di un villino unifamiliare sito in Cesa alla via Madonna dell'Olio, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 2, plla. 5165, sub. 3**, categoria A/2, classe 4, vani 7,5.

Al fine della corretta individuazione dell'immobile di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio di cui fa parte il bene pignorato.



Alla luce di quanto sin qui riportato, viene individuato un unico lotto di vendita, costituito dall'immobile di seguito riportato, ubicato nel Comune di Cesa (CE).

- **Piena proprietà del villino unifamiliare** sito in Cesa alla via Madonna dell'Olio, confinante a nord con vialetto privato sub. 1 (bene comune non censibile, parallelo a via Ugo Foscolo), a ovest con villino sub. 4, a sud con p.lla 5552 (proprietà Milone Lucia o aventi causa) e ad est con villino sub. 2, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 2, plla. 5165, sub. 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 187 mq, superficie totale escluse aree scoperte 177 mq, Rendita Catastale Euro 658,48.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, l'immobile che costituisce l'unico lotto posto in vendita, consiste in un villino unifamiliare, facente parte di un piccolo complesso di n. 5 villette a schiera, sito nel Comune di Cesa (CE) alla via Madonna dell'Olio, ad angolo con via Ugo Foscolo.

Le cinque villette sono suddivise in due corpi di fabbrica. Procedendo da via Madonna dell'Olio, lungo il vialetto privato parallelo ed adiacente alla via Ugo Foscolo, si raggiunge prima un edificio composto da soli due villini e poi un secondo edificio, composto invece da n. 3 villini, di cui il centrale è il villino oggetto della presente relazione di stima.

L'immobile oggetto di pignoramento si articola in un livello seminterrato e tre livelli fuori terra. Esso è collocato in una zona periferica del Comune di Cesa. Nelle aree circostanti troviamo l'Istituto Comprensivo "Giovanni Rodari", distante dal bene circa 300 m, mentre

a circa 600 m è possibile trovare l'ufficio postale. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali al dettaglio e altri servizi.

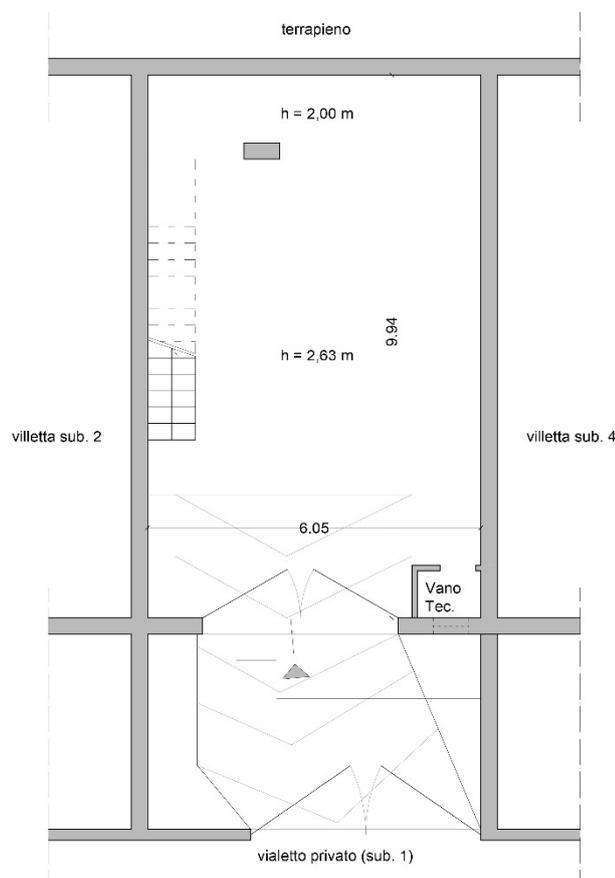
L'accesso sia pedonale che carrabile all'immobile, avviene dal vialetto privato, distinto in Catasto – quale bene comune non censibile – al foglio 2 p.lla 5165 sub. 1 posto ortogonalmente alla via Madonna dell'Olio e parallelamente alla via Ugo Foscolo.

L'edificazione del fabbricato risale alla seconda metà degli anni '90. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è a falde inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

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

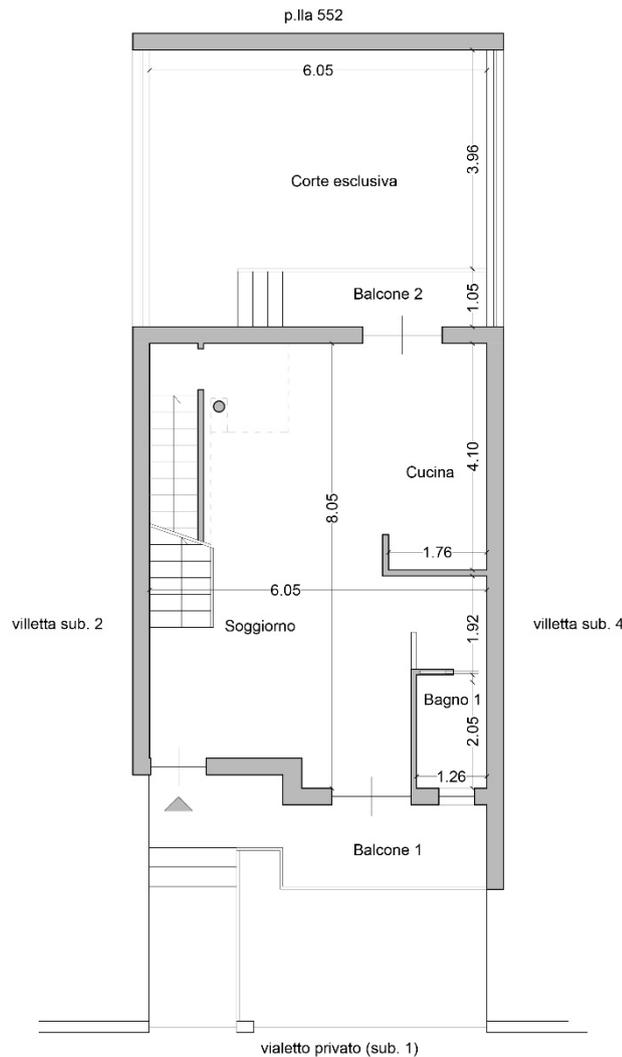
Come già riferito, l'immobile oggetto dell'odierna procedura si articola di un piano seminterrato e di tre livelli fuori terra.

Il piano seminterrato è articolato in un unico ambiente, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano tecnico. Esso è provvisto di una scala interna, che permette di raggiungere il piano rialzato dall'interno dell'abitazione. L'accesso pedonale e carrabile dall'esterno, invece, avviene dal cortile interno di uso esclusivo, attraverso la rampa di ingresso con cancello carrabile posto sul vialetto privato.



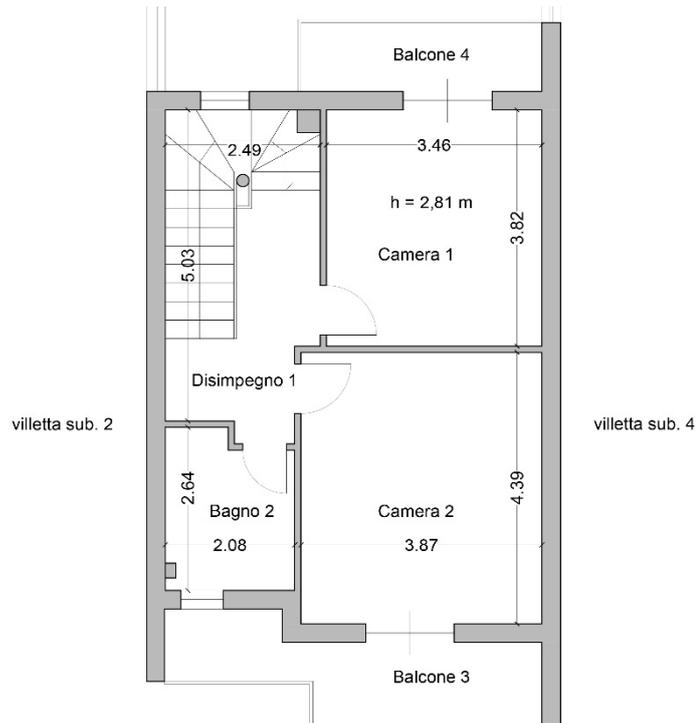
PIANTA PIANO INTERRATO

Accedendo dal cancello pedonale, posto lungo il vialetto privato, percorrendo il balcone posto a nord del fabbricato, è possibile accedere al piano rialzato, il quale si compone di un ampio ambiente che accoglie sia il soggiorno che la cucina con zona pranzo, oltre ad un piccolo disimpegno, dal quale si può accedere al bagno. Inoltre, dal lato della cucina, vi è anche un accesso al balcone interno, dal quale – a sua volta – si può accedere alla corte interna esclusiva posta a sud del fabbricato.



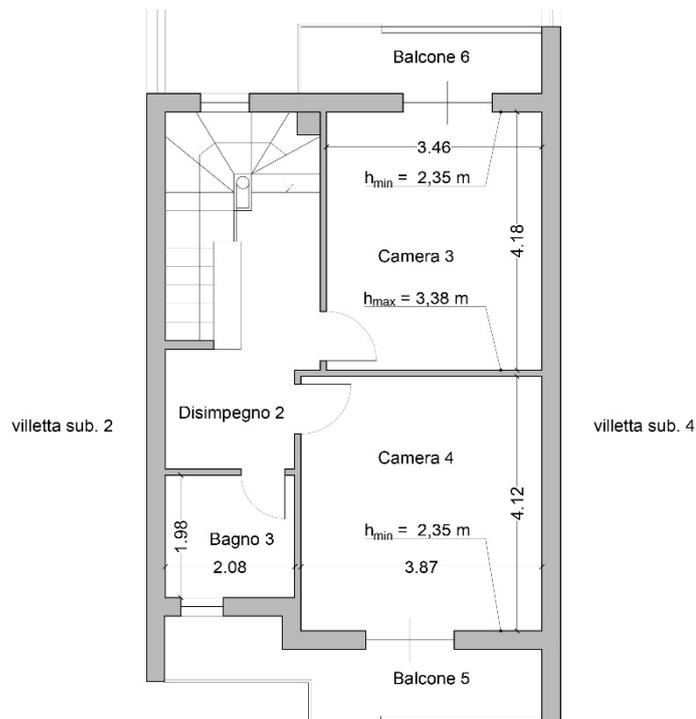
PIANTA PIANO RIALZATO

Il piano primo, invece, raggiungibile attraverso la scala interna ubicata in soggiorno, si articola in disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico, oltre due balconi, posti rispettivamente a nord e a sud del fabbricato, che garantiscono l'uscita all'esterno per le due camere.



PIANTA PIANO PRIMO

Percorrendo la scala ubicata al piano primo si raggiunge, infine, il piano secondo. Anch'esso – come il piano sottostante – si compone di un disimpegno, due camere, un servizio igienico e due balconi posti a nord e a sud.



PIANTA PIANO SECONDO



La villetta presenta infissi in alluminio e vetro e persiane esterne in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato, come anche i rivestimenti dei servizi igienici.

La pavimentazione dei balconi è anch'essa in piastrelle di ceramica di piccolo formato.

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

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

La superficie utile del piano seminterrato, adibito a deposito/autorimessa, è pari a circa 60 mq, quella dei tre piani superiori, adibiti ad abitazione, è pari a circa 129 mq, quella dei balconi è pari complessivamente a circa 36 mq. La superficie utile delle aree esterne al piano terra (rampa carrabile e corte esclusiva) è pari a circa 42 mq.

L'altezza utile è pari a circa 2,63 m al piano seminterrato, a circa 2,81 m al piano secondo, mentre presenta un'altezza media di circa 2,78 m.

La superficie commerciale complessiva del villino pari a circa 192 mq.

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

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà del villino oggetto della presente relazione comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio, tra le quali si evidenzia in particolare il bene comune non censibile costituito dal vialetto condominiale, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 5165 sub. 1.

Al riguardo – secondo quanto riportato nei precedenti titoli di provenienza – la parte acquirente resta sin d'ora obbligata per sé e successori od aventi causa, nel caso in cui la Via Privata Ugo Foscolo, che corre parallela a detto vialetto privato, diventi comunale, ad accedere alla villetta mediante detta via Ugo Foscolo e non più dal citato viale condominiale, spostando pertanto su di essa l'accesso sia carrabile che pedonale.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico dell'unità immobiliare (**Allegato n. 3**).

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio,*

scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;

- *se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, così come menzionato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, costituito da un villino sito nel Comune di Cesa alla via Madonna Dell'Olio snc, è identificato catastalmente come segue.

Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, **foglio 2, p.IIa 5165, sub. 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 187 mq, superficie totale escluse aree scoperte 177 mq, Rendita Catastale Euro 658,48.

L'immobile risulta intestato in Catasto ai soggetti di cui appresso.

- _OMISSIS_, per 1/2 della nuda proprietà;
- _OMISSIS_, per l'1/2 della nuda proprietà;
- _OMISSIS_, per 1/2 dell'usufrutto;
- _OMISSIS_, per 1/2 dell'usufrutto.

Per quanto concerne il signor _OMISSIS_ sopra citato, come già riferito, si rappresenta che egli risulta deceduto in data _OMISSIS_. Tuttavia, dalla lettura della visura catastale storica, si evince che non risulta effettuata la voltura per l'accrescimento della quota di 1/2 dell'usufrutto in favore delle nude proprietarie. Pertanto, **a parere dell'esperto stimatore, l'intestazione catastale dovrà essere aggiornata per allineare l'intestazione catastale attuale all'effettiva titolarità dei beni, mediante Voltura da presentarsi prima del successivo atto di trasferimento del bene.**

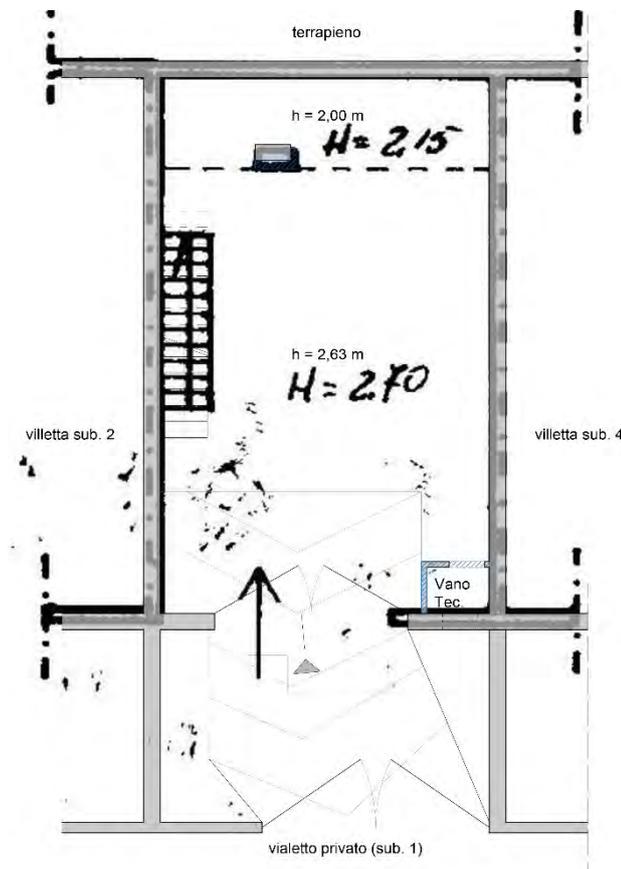
Il bene immobile risulta costituito al Catasto Fabbricati in data 06/07/1999 pratica n. Z02400.1/1999, con i medesimi identificativi che ha conservato sino ad oggi, ovvero **foglio 2, p.IIa 5165, sub.3.**

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

Il fabbricato risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 5165, oggi ente urbano, di 1269 mq. Tale porzione di terreno – in virtù di variazione geometrica del 17/06/1999 (n. 21908.1/1999) – deriva dalla p.lla. 1546, dell'estensione di 1250 mq, a sua volta derivante dalla p.lla 499, in virtù di frazionamento del 07/11/1980.

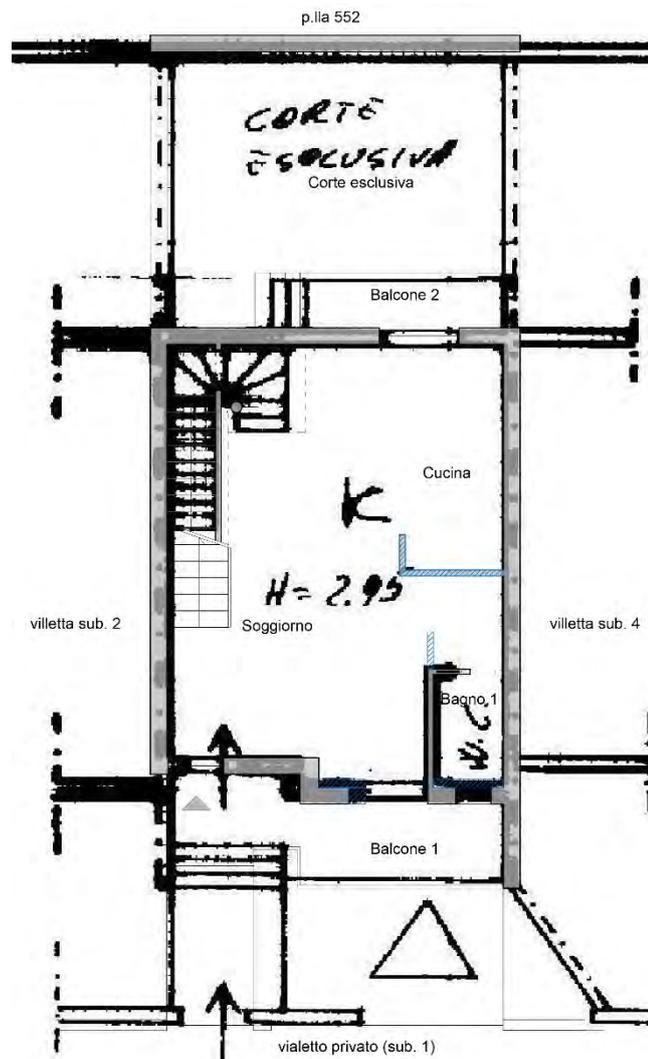
Per quanto attiene, invece, la conformità catastale del bene pignorato, si rappresenta che – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – si riscontrano le difformità di seguito riportate.

Per quanto attiene il piano interrato, si rappresentano lievissime variazioni di sagoma e della apertura di accesso, nonché una leggera differenza di posizionamento del pilastro interno. Inoltre si evidenzia la realizzazione di un piccolo vano tecnico, non conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'altezza utile interna rilevata è di 2,63 m, la quale differisce dall'altezza indicata nella planimetria catastale, pari a 2,70 m.



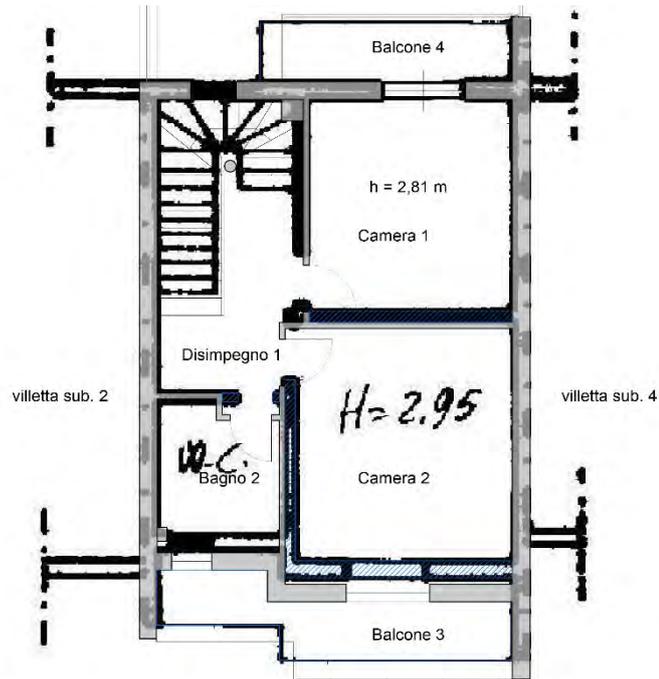
PIANTA PIANO INTERRATO

Al piano rialzato si riscontrano – rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale – minime variazioni della sagoma sul fronte nord, delle partizioni interne, con lievissime traslazioni, di alcune porte e di alcune finestre. Inoltre, si riscontra la presenza della parete che delimita la zona cucina, non presente in planimetria catastale. Piccole modifiche, interessano anche, il balcone di accesso e il balcone che consente di accedere al cortile retrostante, e la scala che conduce al piano seminterrato.



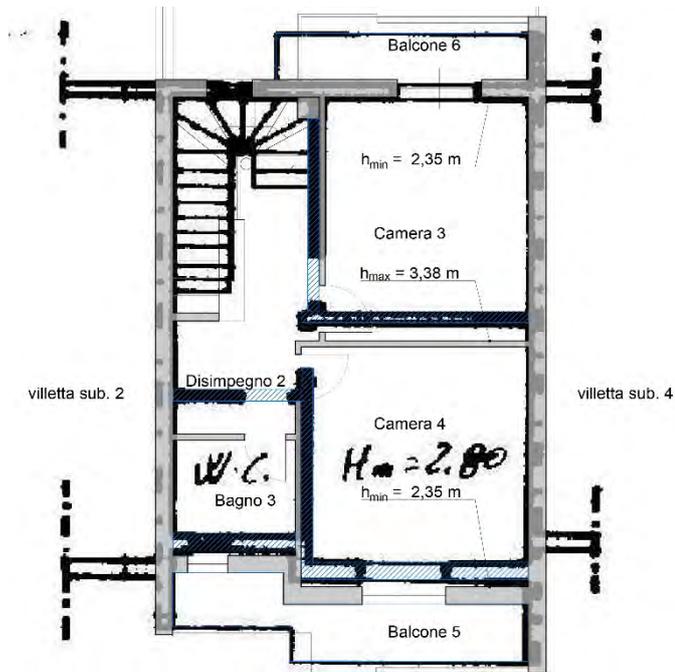
PIANTA PIANO RIALZATO

Anche al piano primo si rilevano minime differenze, che consistono in lievi variazioni della sagoma sul fronte nord, lievissime traslazioni delle partizioni interne e piccole difformità riguardanti la sagoma dei due balconi a nord e a sud del fabbricato, oltre alla scala di accesso al piano primo. L'altezza utile interna rilevata è di 2,81 m, la quale differisce dall'altezza indicata nella planimetria catastale, pari a 2,95 m.



PIANTA PIANO PRIMO

Per quanto attiene al piano secondo si riscontrano – rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale – minime variazioni della sagoma e delle partizioni interne, con lievissime traslazioni, di alcune porte e di alcune finestre. Piccole modifiche, interessano anche, la sagoma dei balconi esterni e la scala.



PIANTA PIANO SECONDO

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda agli elaborati grafici, in cui è riportata la planimetria catastale in sovrapposizione al rilievo dello stato di fatto per ciascun piano, con la evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

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

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'immobile, il costo stimato è pari a **Euro 1.000,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata, planimetrie catastali ed elaborati grafici con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **villino unifamiliare**, facente parte di un piccolo complesso di villini a schiera sito nel Comune di Cesa (CE) alla via Madonna dell'Olio, snc, ad angolo con via Ugo Foscolo.

Esso si articola in un livello seminterrato e tre livelli fuori terra.

Il piano seminterrato è articolato in un unico ambiente, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo vano tecnico. Esso è provvisto di una scala interna, che permette di raggiungere il piano rialzato. Il piano rialzato si compone di un ampio ambiente soggiorno- cucina, oltre disimpegno, bagno e due balconi, da uno dei quali è possibile accedere alla corte interna. Il piano primo si articola in disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico, oltre due balconi. Il piano secondo si compone anch'esso di un disimpegno, due camere, un servizio igienico e due balconi.

Esso confina – nell'insieme – a nord con vialetto privato, catastalmente identificato al foglio 2 p.lla 5165 sub. 1, a est con villetta identificata al sub. 2, a sud con p.lla 5522, a ovest con villetta identificata al sub. 4.

Esso è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesa al **foglio 2, p.lla 5165, sub. 3**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 187 mq, superficie totale escluse aree scoperte 177 mq, Rendita Catastale Euro 658,48.

La piena proprietà del cespite sopra descritto comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni del complesso di villini a schiera, tra le quali si evidenzia in particolare il vialetto privato di accesso alle singole unità, quale bene comune non censibile, come risultante dall'elaborato planimetrico, come meglio precisato nei titoli di provenienza.

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

Al piano interrato vi sono lievissime variazioni di sagoma e della apertura di accesso, nonché una leggera differenza di posizionamento del pilastro interno. Inoltre si evidenzia la realizzazione di un piccolo vano tecnico, non conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'altezza utile interna rilevata è di 2,63 m, la quale differisce dall'altezza indicata nella planimetria catastale, pari a 2,70 m.

Al piano rialzato si riscontrano – rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale – minime variazioni della sagoma sul fronte nord, delle partizioni interne, con lievissime traslazioni, di alcune porte e di alcune finestre. Inoltre, si riscontra la presenza della parete che delimita la zona cucina, non presente in planimetria catastale. Piccole modifiche, interessano anche, il balcone di accesso e il balcone che consente di accedere al cortile retrostante, e la scala che conduce al piano seminterrato.

Anche al piano primo si rilevano minime differenze, che consistono in lievi variazioni della sagoma sul fronte nord, lievissime traslazioni delle partizioni interne e piccole difformità riguardanti la sagoma dei due balconi a nord e a sud del fabbricato, oltre alla scala di accesso al piano primo. L'altezza utile interna rilevata è di 2,81 m, la quale differisce dall'altezza indicata nella planimetria catastale, pari a 2,95 m.

Per quanto attiene al piano secondo si riscontrano – rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale – minime variazioni della sagoma e delle partizioni interne, con lievissime traslazioni, di alcune porte e di alcune finestre. Piccole modifiche, interessano anche, la sagoma dei balconi esterni e la scala.

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda agli elaborati grafici allegati alla perizia di stima, in cui è riportata la planimetria catastale in sovrapposizione al rilievo dello stato di fatto per ciascun piano, con la evidenziazione delle citate difformità catastali.

Vi è Concessione Edilizia n. 15/1996 del 18/07/1996, Concessione Edilizia in Variante n. 32/1996 del 28/11/199 e ulteriore Concessione Edilizia in Variante n. 2/1997 del 05/02/1997, cui non è conforme lo stato dei luoghi, con riferimento a talune difformità di sagoma, di altezze interne, di superficie utile e non residenziale e di distribuzione planimetrica interna, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla perizia di stima, in cui sono riportate le planimetrie allegati alla più recente concessione edilizia in sovrapposizione con il rilievo dello stato di fatto per ciascun piano, con la evidenziazione delle citate difformità urbanistico-edilizie. Con riferimento a dette variazioni realizzate in difformità dai titoli edilizi rilasciati, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024. Secondo quanto attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale, "non risultano esservi decreti di abbattimento o verbali di inottemperanza o decreti di acquisizione relativi ad abusi edilizi sull'unità immobiliare". Lo stesso ufficio tecnico comunale ha attestato che gli unici titoli edilizi afferenti all'unità immobiliare oggetto di trasferimento sono quelli sopra citati e che non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

PREZZO BASE euro 138.000,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati

interventuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

- **_OMISSIS_**, nato a **_OMISSIS_** il **_OMISSIS_**, acquistava la piena proprietà del suddetto bene in virtù di atto di compravendita del 22/12/2004 a rogito del notaio Raffaele Orsi (Rep. n. 74748; Racc. n. 39228), trascritto il 28/12/2004 ai nn. 60789/44055 dai signori **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_**, titolari della quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà, **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_** (quest'ultimo oggi defunto), titolari della quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto congiuntivo.
- Tuttavia, con Sentenza n. 13363 del 23/10/2015 del Tribunale di Napoli – a definizione del giudizio di cui al procedimento n. R.G. 25931/2007 – è stato dichiarato nullo l'atto di compravendita del 22/12/2004 sopra menzionato, a rogito del notaio Raffaele Orsi, contro i signori **_OMISSIS_**, **_OMISSIS_**, **_OMISSIS_**, **_OMISSIS_** e a favore di **_OMISSIS_**.
- Precedentemente, l'immobile oggetto di stima – così come catastalmente identificato ancora oggi, ovvero **foglio 2, plla. 5165, sub. 3** – perveniva ai signori **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_** per la quota di 1/2 ciascuna della nuda proprietà, e a **_OMISSIS_** e a **_OMISSIS_**, per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto congiuntivo, in virtù dell'atto di compravendita del 20/11/2000 a rogito del notaio Monica Gazzola (Rep. 20

n. 2135; Racc. n. 573), trascritto in data 22/11/2000 ai nn. 29962/23631, dalla sig.ra _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_ , la quale – benché coniugata in regime di separazione dei beni – dichiarava di vendere l'immobile de quo quale bene personale.

- Si precisa che in data _OMISSIS_ il sig. _OMISSIS_ è deceduto. Pertanto, la quota di usufrutto di 1/2 a lui spettante si è consolidata alla nuda proprietà in capo alle signore _OMISSIS_ e _OMISSIS_.

Di conseguenza, ad oggi, benché non risulti eseguita la relativa voltura catastale, l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta ex lege in capo alla signora _OMISSIS_ per la quota di 1/2 dell'usufrutto, in capo alla sig.ra _OMISSIS_, per la quota di 1/4 della nuda proprietà e per la quota di 1/4 della piena proprietà e, infine, in capo alla sig.ra _OMISSIS_, per la quota di 1/4 della nuda proprietà e per la quota di 1/4 della piena proprietà.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 20/11/2000 e relativa nota di trascrizione, nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 22/12/2004 e annotazione a trascrizione relativa alla nota di trascrizione della Sentenza n. 13363/2015 di nullità dell'atto del 22/12/2004, nonché estratto di morte del sig. _OMISSIS_ (**Allegato n. 5**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

iii.art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio,

opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

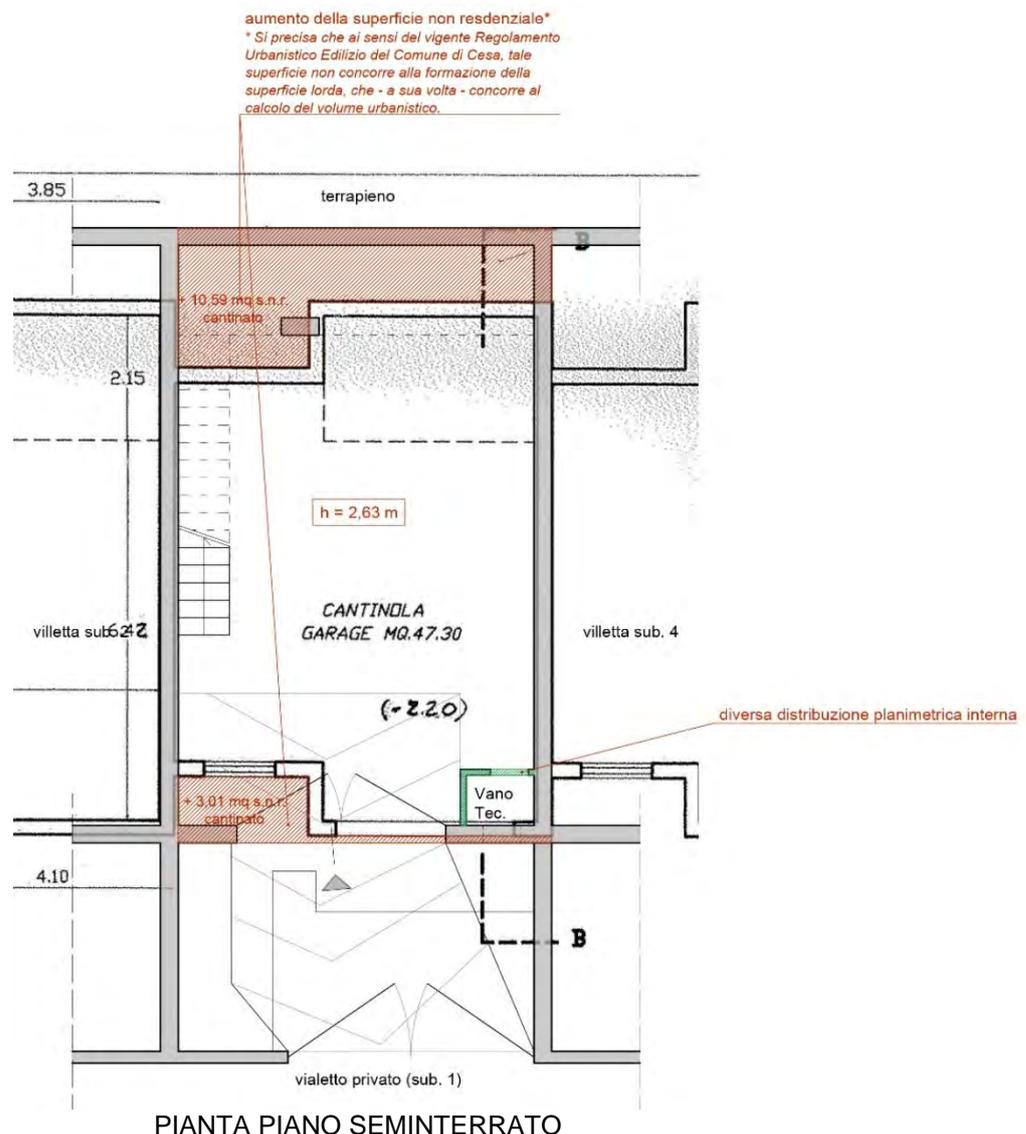
A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesa dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 30/07/1996 il Comune di Cesa rilasciava alla sig.ra **_OMISSIS_** Concessione Edilizia n. 15/1996 per la costruzione quattro villette in via Madonna dell'Olio angolo via Ugo Foscolo.
- Successivamente, in data 28/11/1996 il Comune di Cesa rilasciava alla sig.ra **_OMISSIS_**, Concessione Edilizia in Variante n. 32/1996 per la costruzione di n. 5 villette unifamiliari.
- Ancora dopo, in data 05/02/1997 il Comune di Cesa rilasciava alla sig.ra **_OMISSIS_** una ulteriore Concessione Edilizia (la n. 2/1997) in Variante alla C.E. n. 15/1996 e alla C.E. n. 32/1996 per la costruzione di n. 5 villette unifamiliari alla via Madonna dell'Olio angolo via Ugo Foscolo.
- In data 12/06/1997 veniva depositato presso il Genio Civile di Caserta Certificato di Collaudo delle strutture realizzate, oggetto del deposito del progetto strutturale trasmesso allo stesso Genio Civile con prot. n. 51 pratica n. 58055.
- In data 10/07/2001 con prot. n. 5053 la sig.ra **_OMISSIS_** ha presentato istanza per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità.

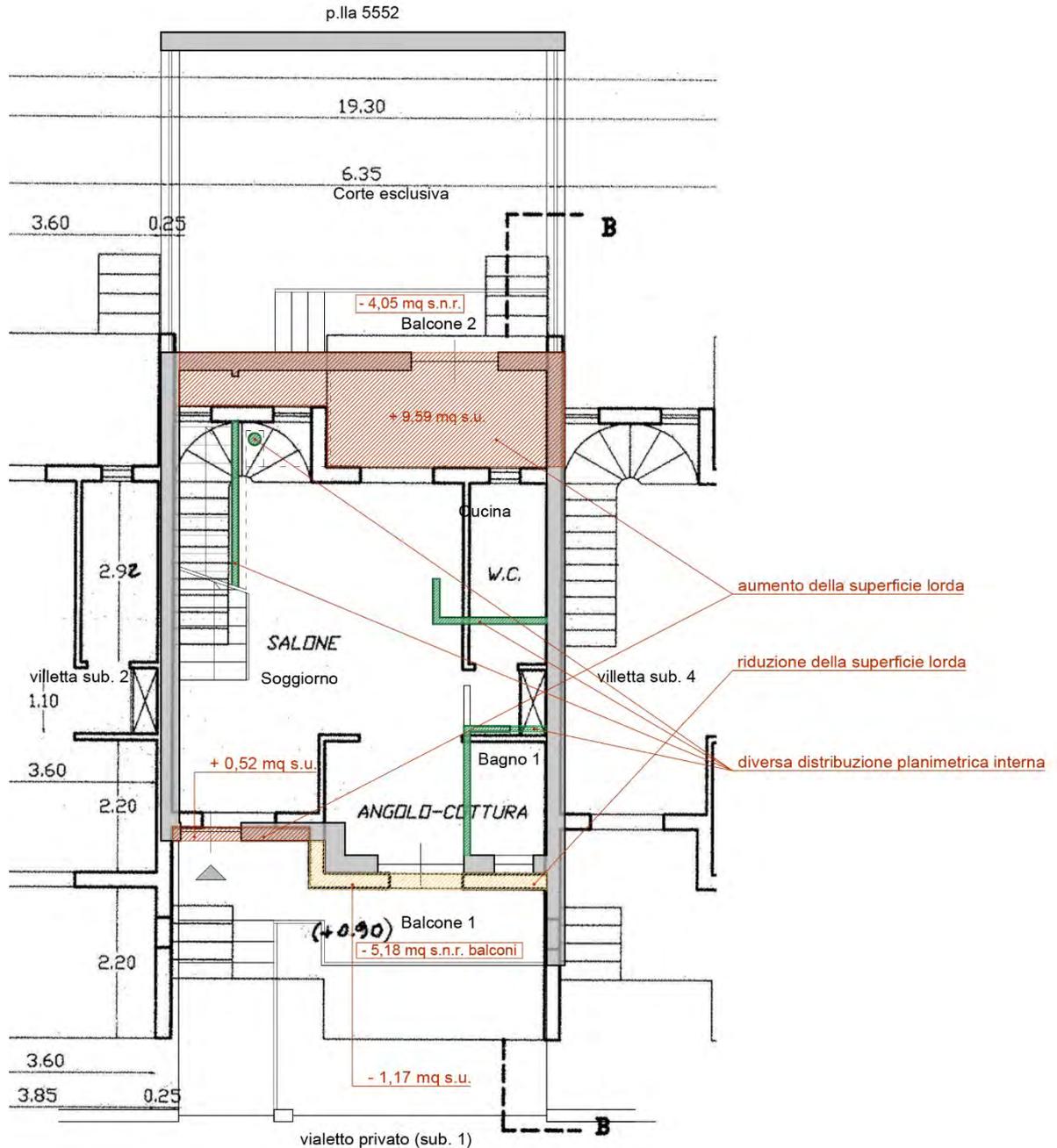
- Ad oggi – come attestato dal Comune di Cesa – non risultano rilasciati altri titoli edilizi successivi a quelli citati relativi all’immobile di nostro interesse, né risulta rilasciato certificato di agibilità.

Lo scrivente ha effettuato un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Variante n. 2/1997 e l’effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, dal quale sono emerse le difformità di seguito riportate.

Per quanto concerne il piano seminterrato – dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati al titolo edilizio – si evidenzia la realizzazione di un volume interrato più ampio, con il conseguente aumento di superficie non residenziale del piano cantinato. In particolare tali incrementi si verificano sul lato nord e sul lato sud del fabbricato, come meglio si evince dai grafici allegati. Si riscontra anche la realizzazione di un piccolo vano tecnico interno, non conforme al titolo urbanistico.

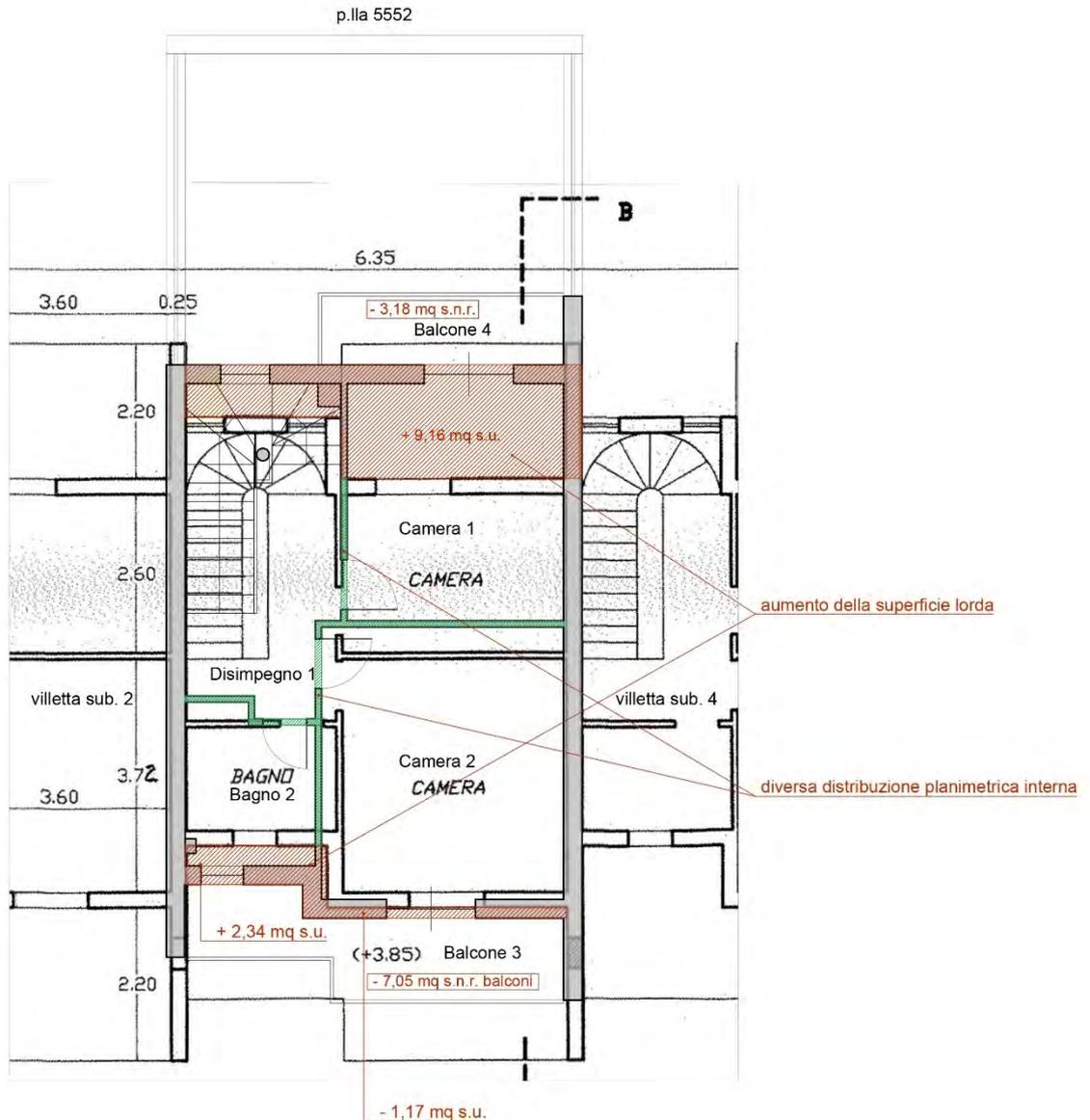


Per quanto attiene il piano rialzato, il volume effettivamente realizzato è maggiore di quello presente sui grafici del titolo urbanistico. In particolare gli aumenti di volumetria interessano i fronti nord e sud del fabbricato, con conseguente aumento della superficie lorda. Si evidenziano difformità anche per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di pareti divisorie difformi da quelle previste dalle concessioni edilizie e leggere variazioni di sagoma anche per quanto attiene i balconi.



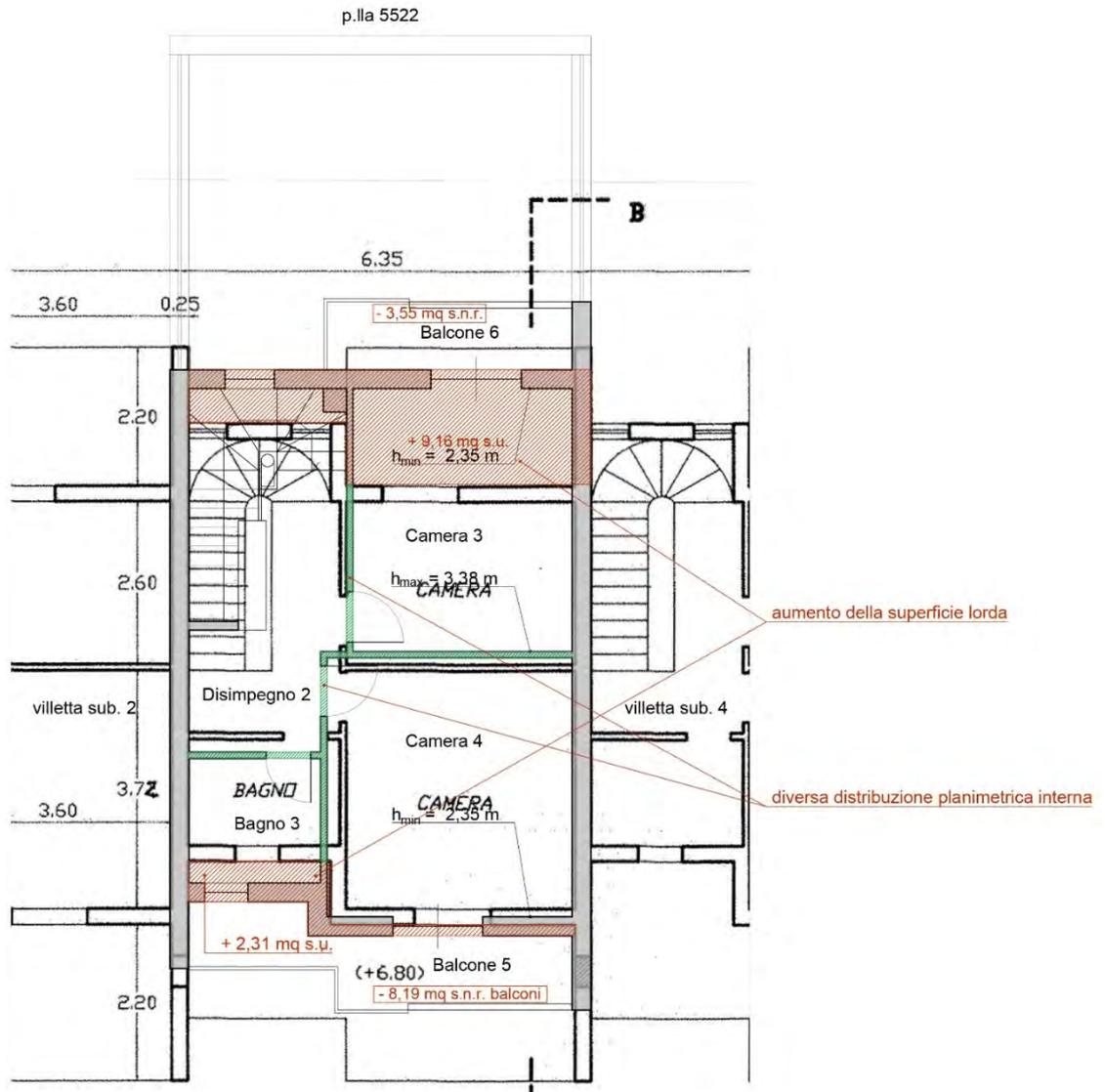
PIANTA PIANO RIALZATO

Allo stesso modo per il piano primo, il volume realizzato è maggiore di quello presente sui grafici allegati del titolo urbanistico. Gli aumenti di volumetria interessano sempre i fronti nord e sud del fabbricato. Si evidenziano difformità anche per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di pareti divisorie difformi da quelle previste dai grafici del titolo urbanistico. Anche i balconi realizzati risultano presentare difformità di sagoma rispetto a quelle previste in progetto.



PIANTA PIANO PRIMO

Infine, per il piano secondo, le difformità riscontrate rimarcano quanto già evidenziato ai piani inferiori. Anche qui, dunque, si evidenziano aumenti di volumetria (e conseguentemente di superficie lorda) sui fronti nord e sud del fabbricato. Inoltre si evidenziano le medesime difformità di sagoma dei balconi ed una diversa distribuzione degli spazi interni.



PIANTA PIANO SECONDO

Inoltre, sebbene l'altezza utile del piano seminterrato sia inferiore a quella prevista in progetto, l'altezza complessiva del fabbricato appare lievemente maggiore di quanto assentito con i titoli edilizi.

In conclusione, come si evince anche dagli elaborati grafici allegati alla perizia di stima, si riscontrano:

- un aumento della volumetria complessiva per circa 20 mc;
- una minore altezza interna del piano cantinato;
- una maggiore altezza dell'intero fabbricato (circa 25-30 cm in più di altezza media);
- un aumento della superficie non residenziale del piano cantinato (+ 14 mq circa);
- un aumento della superficie lorda ai tre piani fuori terra (+ 32 mq circa);
- una diminuzione della superficie non residenziale dei balconi ai tre livelli (- 31 mq circa);
- talune variazioni di prospetto;
- una diversa distribuzione planimetrica interna.

Atteso quanto sopra riferito, lo scrivente rimanda ai grafici allegati ai titoli edilizi e agli elaborati, in cui viene rappresentata la sovrapposizione tra le planimetrie allegate alla più recente concessione edilizia e il rilievo dello stato di fatto, al fine di fornire un quadro completo delle difformità urbanistico-edilizie.

A parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria per le difformità sopra descritte attraverso la presentazione di una istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001, recentemente introdotto dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella Legge n. 105/2024, rubricato Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. Esso al comma 1 stabilisce quanto segue.

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Essendo la norma particolarmente recente e l'interpretazione della stessa estremamente delicata, il soggetto interessato alla stessa dovrà avere cura di affidarsi ad un tecnico abilitato, che dovrà a sua volta opportunamente interloquire con l'ufficio tecnico comunale competente prima della presentazione dell'istanza.

Il costo della predetta sanatoria è stimato forfettariamente in **Euro 10.000,00** per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, compensi professionali (comprensivi di IVA e cassa previdenziale).

Come attestato dalla certificazione rilasciata allo scrivente in data 02/01/2024 con prot. n. 75, “non risultano esservi decreti di abbattimento o verbali di inottemperanza o decreti di acquisizione relativi ad abusi edilizi sull’unità immobiliare”. Lo stesso ufficio tecnico comunale ha attestato che gli unici titoli edilizi afferenti all’unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima sono quelli sopra citati e che non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Inoltre, si rappresenta l’area urbana su cui insiste il fabbricato, censita al Catasto Terreni al foglio 2, p.lla 5165, ricade in zona omogenea “B2 - Residenziale di completamento parzialmente edificata” del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 60 del 30/09/2021, pubblicato sul Burc Regione Campania n. 105 del 02/11/2021. Inoltre, l’ufficio urbanistica del Comune di Cesa ha attestato che non sussistono vincoli per il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato.

Si allegano copia della C.E. n. 15/1996, C.E. in variante n. 32/1996 e C.E. in variante n. 2/1997 con relativi allegati, nonché elaborati grafici di sovrapposizione tra le planimetrie allegare alla C.E. n. 2/1997 e il rilievo dello stato di fatto con l’evidenziazione delle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi (**Allegato n. 6**).

Si allega, inoltre, certificazione rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Cesa, con estratto del P.U.C. vigente (**Allegato n. 7**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/11/2023, congiuntamente al custode giudiziario, dott. Giuseppe Savona, lo scrivente ha accertato che il villino oggetto di stima risulta attualmente occupato dalle debentrici esegutate **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_**, la quale vi risiede con il suo nucleo familiare.

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

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) *Domande giudiziali;*

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

Trascrizioni.

- **Trascrizioni contro:** nn. 60330/32221 del 29/10/2007. Domanda Giudiziale - Dichiarazione di nullità di atti. Tribunale rep. n. 9146 del 22/06/2007.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

- Soggetti contro:
1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
 2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
 3. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.lla 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

- Trascrizioni contro: nn. 39679/25816 del 14/09/2009. Domanda Giudiziale - Accertamento simulazione atti. Tribunale di Santa Maria Capua Vetere rep. n. 25931 del 17/02/2009.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

- Soggetti contro:
1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_ , per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
 2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
 3. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.lla 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

- Trascrizioni contro: nn. 2255/1739 del 20/01/2010. Domanda Giudiziale - Accertamento simulazione atti. Tribunale di Napoli rep. n. 36815/2009 del 04/12/2009.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

- Soggetti contro:
1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_ , per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
 2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
 3. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.lla 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

Con riferimento alle sopra citate domande giudiziali, si precisa che con Sentenza n. 13363 del 23/10/2015 del Tribunale di Napoli – a definizione del giudizio di cui al procedimento n. R.G. 25931/2007 – è stato dichiarato nullo l'atto di compravendita del **32**

22/12/2004 sopra menzionato, a rogito del notaio Raffaele Orsi, contro i signori _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_, _OMISSIS_ e a favore di _OMISSIS_. Tale Sentenza risulta annotata a margine dell'atto di compravendita in data 20/09/2016 ai nn. 30152/3445.

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

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

Iscrizioni.

- Iscrizione contro: nn. 60790/12003 del 28/12/2004. Ipoteca Volontaria nascente da concessione a Garanzia di Mutuo del 22/12/2004 (Rep. n. 74749; Racc. n. 39229) a rogito del notaio Orsi Raffale.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.lla 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

- Iscrizione contro: nn. 60723/22946 del 10/11/2005. Ipoteca Volontaria nascente da concessione a Garanzia di Mutuo del 22/12/2004 (Rep. n. 74749; Racc. n. 39229). a rogito del notaio Orsi Raffale.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.lla 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

Tale iscrizione è da ritenersi in rettifica alla formalità del 28/12/2004 ai nn. 60790/12003.

- Iscrizione contro: nn. 40252/5416 del 14/12/2016. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 792/2005.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_ , per la quota di 1/2 della nuda proprietà;
3. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.IIa 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

Risulta depositato in data 27/12/2023 dal creditore procedente l'avviso al creditore iscritto, oggi _OMISSIS_.

Trascrizioni.

- Trascrizioni contro: nn. 5486/4203 del 09/02/2023. Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Napoli Nord del 19/12/2022.

Soggetti a favore: _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

- Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/4 della nuda proprietà e per la quota di 1/4 della piena proprietà;
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/4 della nuda proprietà e per la quota di 1/4 della piena proprietà;
3. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2 dell'usufrutto.

Immobili: Comune di Cesa, Catasto Fabbricati, foglio 2, p.IIa 5165, sub. 3, cat. A/2, consist. 7,5 vani.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità riferite all'immobile pignorato.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), l'immobile pignorato è da ritenersi realizzato in parziale difformità dai titoli edilizi rilasciati dall'ente comunale competente. Per le

difformità riscontrate tra il reale stato dei luoghi e quanto rappresentato nei grafici del titolo edilizio, a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001. Il costo per la predetta sanatoria è stimato forfettariamente in **Euro 10.000,00**, comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, compensi professionali.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione delle pratiche DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a **Euro 1.000,00** circa, comprensivi di Iva, oneri previdenziali e spese catastali.

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile oggetto di stima non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

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

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

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che l'immobile pignorato non insiste su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

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

L'immobile pignorato consiste in un villino unifamiliare, facente parte di un piccolo complesso di villini a schiera, per i quali non vi è obbligo della costituzione in condominio, sia per il numero esiguo di unità immobiliari, inferiore a 8 unità, sia in quanto i predetti villini hanno ciascuno la propria autonomia funzionale.

Alla luce di quanto sopra, non risulta costituito alcun condominio, né risultano esservi spese comuni.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

Criterio di stima utilizzato.

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

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

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

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:

- superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino al limite pari al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
- cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a compravendite già effettuate nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	Cesa	B4/ Centrale/Centro urbano nord	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	800	1.200

Si consideri che per immobili della stessa tipologia – ovverosia villino unifamiliare, in discreto stato di conservazione – le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'area di riferimento forniscono i seguenti valori unitari.

Agenzia Immobiliare	Tipologia	Valore di mercato	Superficie	Valore unitario
Remax - Aversa	Villa a schiera via Leopardi	Euro 295.000	210 mq	1.404,76 €/mq
Amacasa Immobil. Cesa	Villa a schiera via Matteottii	Euro 315.000	225 mq	1.400,00 €/mq

Remax - Aversa	Villetta bifamiliare via Venezia	Euro 190.000	170 mq	1.117,65 €/mq
----------------	-------------------------------------	--------------	--------	---------------

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

In tal modo otterremo:

$$1.000,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.307,47 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = 1.184,48 \text{ Euro/mq.}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

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

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (50%)	S.N.R. (30%)	S.N.R. (10%)
<i>Piano seminterr.</i>				
Deposito-autorim.		64,88		
Area esterna				24,37
<i>Piano rialzato</i>				
abitazione	48,76			
balconi			14,50	
corte				27,92
<i>Piano primo</i>				
abitazione	47,57			
balconi			10,50	2,72
<i>Piano secondo</i>				
abitazione	48,72			
balconi				11,97
TOTALE	145,05	32,44	7,50	6,70

TOTALE S.C. = 145,05 mq + 32,44 mq + 7,50 mq + 6,70 mq = 191,69 arrotondabili a 192 mq

Valore di mercato della **piena proprietà dell'immobile**:

$$192 \text{ mq} \times 1.184,48 \text{ €/mq} = \text{€ } 227.420,16$$

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie Euro 10.000,00
- spese catastali Euro 1.000,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica Euro 500,00

TOTALE Euro 11.500,00

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

$$\text{Euro } 227.420,16 - \text{Euro } 11.500,00 = \text{Euro } 215.920,16$$

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

Nel caso di specie, si terrà conto – innanzitutto – della circostanza che l'aggiudicatario, consapevole dell'acquisto di un immobile affetto da difformità urbanistico-edilizie, dovrà farsi carico di una sanatoria edilizia di non facile gestione, che – al di là dell'effettivo costo da sostenere – costituisce anche un forte deterrente all'acquisto del bene. Tale circostanza, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 20% del valore complessivo del bene.

Di contro, a parere dell'esperto stimatore costituisce un valore aggiunto l'autonomia dell'unità immobiliare e l'accesso autonomo dalla strada, incidono nella misura del 10% del valore complessivo.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria dell'immobile rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del 20% del valore dell'immobile.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- necessità di affrontare una sanatoria urbanistico-edilizia 0,80
 - ribasso per vendita giudiziaria 0,80
- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO** $(0,80 \times 0,80) = 0,64$

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

Euro **215.920,16** x 0,64 = Euro 138.188,90 arrotondabili a Euro 138.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 138.000,00.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*

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

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

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da 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 risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

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

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

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

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

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

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

La debitrice _OMISSIS_ risulta residente in _OMISSIS_ alla _OMISSIS_ dal _OMISSIS_, come attestato dal certificato di residenza storico.

La debitrice _OMISSIS_ è residente in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_ dal _OMISSIS_, come attestato dal certificato di residenza storico.

La debitrice _OMISSIS_ è residente in _OMISSIS_ alla via _OMISSIS_ dal _OMISSIS_, come attestato dal certificato di residenza storico.

Per quanto concerne il regime patrimoniale, si rappresenta che le debtrici _OMISSIS_ e _OMISSIS_, risultavano essere entrambe nubili, al momento dell'acquisto della nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuna dell'immobile oggetto della presente perizia di stima.

Inoltre, i coniugi _OMISSIS_ e _OMISSIS_ all'epoca dell'acquisto dell'usufrutto congiuntivo, risultavano coniugati in regime di separazione dei beni. Tuttavia, si evidenzia che l'usufrutto in capo al sig. _OMISSIS_, deceduto in data _OMISSIS_, si è ricongiunto alla quota di nuda proprietà in capo alle signore _OMISSIS_ e _OMISSIS_ _____.

Si allegano certificato di residenza storico delle debtrici e estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio di _OMISSIS_ (**Allegato n. 9**).

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

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	11
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. . .	16
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	18
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	21
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	29
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	30
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	35
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	35
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	36
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	36
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	37
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. . .	40