

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 244/22 - G.E. dott.ssa Margherita Lojodice

promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis ***

LOTTO N. 3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano, con studio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla via Martiri d'Ungheria n. 38, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n. 2683, in data 28 febbraio 2024 è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con riferimento al procedimento in oggetto, ed ha accettato il relativo incarico in data 29 febbraio 2024. L'incarico conferito consiste nella redazione della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, i cui quesiti sono di seguito riportati.

PREMESSA

L'atto di pignoramento immobiliare trascritto l'Agenzia delle Entrate di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 ai NN. 48990/37585 in data 13/10/2022, a favore di *** Omissis *** in liquidazione, con sede in *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nato ad *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

*Immobili di proprietà del sig. *** Omissis *** siti nel Comune di Casoria (NA) alla Via Libertà n. 29 e precisamente:*

- 1) *Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero interno 3, della consistenza catastale di vani 5,5, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al fg. 1, p.lla 235 sub. 4, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113, escluse le aree scoperte mq. 108, R.C. € 397,67, Via Libertà n. 125, piano 1, interno 3, scala U;*
- 2) *Appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 5, della consistenza catastale di vani 5,5, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al fg. 1, p.lla 235 sub. 6, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 114, escluse le aree scoperte mq. 109, R.C. € 397,67, Via Libertà n. 125, piano 2, interno 5, scala U;*
- 3) *Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno 7, della consistenza catastale di vani 5,5, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al fg. 1, p.lla 235 sub. 8, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113, escluse le aree scoperte mq. 108, R.C. € 397,67, Via Libertà n. 125, piano 4, interno 7, scala U;*
- 4) *Posto auto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 14, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al fg. 1, p.lla 235 sub. 102, cat. C/6, classe 2, mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C. € 26,75, Via Libertà n. 29, piano T;*
- 5) *Posto auto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 14, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al fg. 1, p.lla 235 sub. 103, cat. C/6, classe 2, mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C. € 26,75, Via Libertà n. 29, piano T;*
- 6) *Posto auto al piano terra, della consistenza catastale di mq. 14, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casoria al fg. 1, p.lla 235 sub. 104, cat. C/6, classe 2, mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, R.C. € 26,75, Via Libertà n. 29, piano T.*

Il pignoramento è stato azionato in virtù di lodo arbitrale reso in Napoli il 11/09/2019, munito di formula esecutiva il 25/06/2020, giusta decreto di esecutorietà reso il 08/11/2019 dal Tribunale di Napoli, XI Sezione civile.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 marzo 2024 alle ore 10:00, di intesa con il custode giudiziario, avv. Marco D'arcangelo, il quale ne dette ritualmente preavviso al debitore.

Il giorno stabilito, alle ore 10:00, il sottoscritto si recava congiuntamente al custode nei luoghi oggetto di vertenza, siti in Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47 (ex n. 29), ove constatava che tutti

gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del medesimo fabbricato, edificato su quattro livelli fuori terra.

Alla presenza del custode giudiziario, si procedeva in tale circostanza ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dei seguenti immobili:

- appartamento piano primo, in N.C.E.U. fg. 1 p.lla 235 sub. 4, occupato da terzi in virtù di contratto di locazione registrato;
- appartamento piano secondo, in N.C.E.U. fg. 1 p.lla 235 sub. 6, occupato da terzi in virtù di contratto di locazione registrato;
- appartamento piano terzo, in N.C.E.U. fg. 1 p.lla 235 sub. 8, occupato da terzi in virtù di contratto di locazione registrato;
- n. 3 posti auto al piano terra, in N.C.E.U. fg. 1, p.lla 235 subb. 102, 103 e 104, assegnati ai singoli appartamenti sopra elencati.

Non essendovi altri immobili da visionare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:10. Il tutto come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario e già in atti della procedura.

In separata sede il sottoscritto eseguiva accurate ricerche relative agli immobili oggetto di pignoramento, come di seguito descritto:

- Acquisizione delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione delle visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione della documentazione utile alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria;
- Acquisizione dell'atto di provenienza dei beni mediante piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate;
- Acquisizione di documentazione per la verifica dell'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte presso gli uffici della Regione Campania;
- Acquisizione dei certificati anagrafici del debitore presso gli uffici servizi demografici competenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel

modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

Il sottoscritto ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 244/22. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Piera De Chirico, notaio in Napoli, depositata telematicamente in data 25/10/2022.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento a tutti gli immobili pignorati. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 11/12/2000 relativo a tutti i cespiti attualmente pignorati, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

La relazione notarile è corredata dai dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Pertanto, la certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza dei beni.

Infine, il creditore procedente non ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore, per cui lo scrivente ha provveduto ad eseguire in proprio tale adempimento, come meglio descritto in risposta al quesito n. 14.

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 ½, ¼, 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

I beni oggetto di pignoramento sono stati suddivisi dallo scrivente in tre lotti per la vendita, al fine di assicurarne maggiore appetibilità sul mercato. Ciò sulla base alle seguenti considerazioni.

Gli immobili pignorati consistono in tre unità immobiliari per civili abitazioni e tre posti auto scoperti, tutte facenti parte del medesimo fabbricato ubicato in Casoria (NA) alla Via Libertà n. 47

(ex n. 29), completamente indipendenti l'uno dall'altro in quanto ciascuno di essi è dotato di autonomo accesso, univoca identificazione catastale, autonomia impiantistica.

Inoltre, nel corso dell'accesso eseguito, si è constatato che ciascuno dei tre posti auto ubicati nel cortile interno del fabbricato è assegnato in via esclusiva agli appartamenti pignorati, attualmente locati con contratti opponibili alla procedura. Peraltro, nell'eseguire l'indagine di mercato propedeutica all'attività di stima, lo scrivente ha constatato che l'attribuzione di posti auto e/o box auto alle unità abitative determina di fatto un incremento di interesse sul mercato immobiliare, per cui non risulta conveniente l'alienazione dei posti auto oggetto di pignoramento in lotti autonomi per la vendita.

In definitiva, nel procedere alla formazione dei lotti si è proceduto all'inserimento di un appartamento ed un posto auto per ciascun lotto come di seguito elencato:

- Lotto N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto, ubicati in Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47; l'appartamento si trova al piano primo, interno 3, censito in N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 4; il posto auto si trova al piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 104;
- Lotto N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto, ubicati in Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47; l'appartamento si trova al piano secondo, interno 5, censito in N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 6; il posto auto si trova al piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 102;
- Lotto N. 3: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto, ubicati in Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47; l'appartamento si trova al piano terzo, interno 7, censito in N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 8; il posto auto si trova al piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 103.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., la relazione di stima è stata redatta su fascicoli separati per ciascun lotto. Di conseguenza, nel seguito della presente relazione si farà riferimento ai soli beni inseriti nel Lotto N. 3.

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 3, sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto ubicati in Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47. L'appartamento si trova al piano terzo, interno 7, censito in N.C.E.U. del comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 8, cat. A/2, classe 5, vani 5,5, R.C. Euro 397,67. Il posto auto si trova al piano terra, censito in N.C.E.U. del comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 103, cat. C/6, classe 2, mq. 14, R.C. Euro 26,75.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità del debitore, in quanto pervenuti con atto di divisione del 11/11/2019.

I dati catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento immobiliare non presentano difformità formali rispetto alla attuale identificazione e consistenza.

L'attuale stato dei luoghi non presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

L'individuazione del fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stata effettuata dallo scrivente mediante sovrapposizione delle mappe catastali con le foto satellitari reperibili sul web, come di seguito illustrato e riportato anche nell'allegato N. 1.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

Comune di Casoria - Foglio 1 particella 235



I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'appartamento confina con cortile comune a Nord, con appartamento sub. 9 e cassa scala ad Ovest, con Via Libertà a Sud, con particella 236 del foglio 1 ad Est.

Il posto auto confina con particella 251 del foglio 1 a Nord, con posto auto sub. 102 a Ovest, con cortile comune a Sud, con posto auto sub. 104 ad Est.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

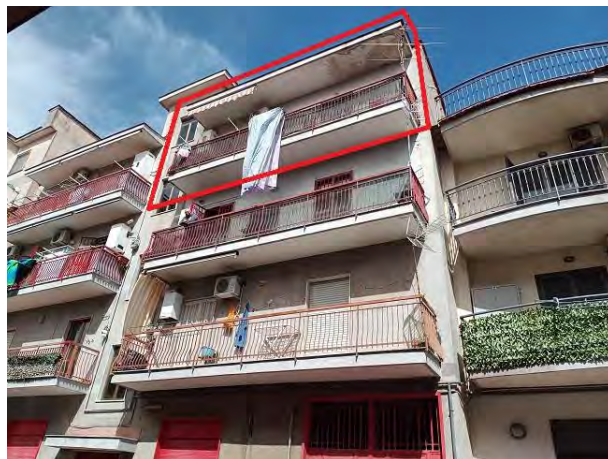
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

Il lotto in argomento è costituito da un appartamento per civile abitazione ed un posto auto scoperto, ubicati nel Comune di Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47 (ex n. 29), facenti parte del medesimo fabbricato per civili abitazioni di maggiore consistenza, edificato su quattro livelli fuori terra, con annessa area di corte comune.



Il fabbricato visto da Via Libertà



Posizione dell'appartamento in oggetto

L'appartamento si trova al piano terzo, contraddistinto con il numero interno 7, con accesso dal pianerottolo di piano servito da rampa di scale interna. Non vi è ascensore.

L'appartamento è così composto:

- ingresso / corridoio di mq. 9,15,
- soggiorno con cucina a vista di mq. 32,19,
- bagno di mq. 6,28, con antibagno di mq. 2,17,
- due camere da letto di mq. 20,54 ciascuna,
- ripostiglio di mq. 2,48.

La superficie interna utile complessiva è pari a mq. 93,35, con altezza interna di m. 3,00. Inoltre, vi sono un balcone sul lato Sud di mq. 8,09, prospiciente Via Libertà, e un balcone sul lato Nord di mq. 10,18.

L'immobile è utilizzato come civile abitazione, in conformità alla categoria catastale attribuita.

L'appartamento è raggiungibile dall'androne e dalla cassa scale interni al fabbricato, i quali consentono l'accesso al pianerottolo di piano: la porta di ingresso è ubicata a destra per chi sale. L'ingresso avviene direttamente nel corridoio, posto in posizione baricentrica, sul cui lato sinistro si trovano antibagno e bagno e le due camere da letto, e sul cui lato destro si trovano soggiorno e

cucina a vista delimitati da un muretto di altezza pari a circa m. 1,30. Il ripostiglio si trova in fondo al detto corridoio, sul lato opposto rispetto alla porta di ingresso.

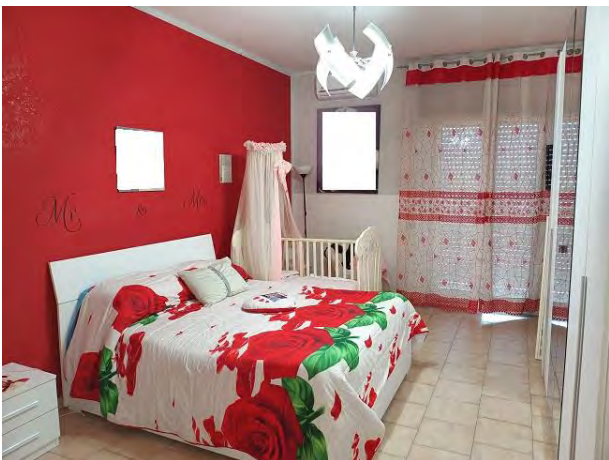
L'appartamento dispone di affacci sui lati Sud e Nord, con vani finestra e portafinestra di adeguate dimensioni, per cui l'esposizione può definirsi nel complesso buona, anche in considerazione della ubicazione dell'edificio ad adeguata distanza dai fabbricati circostanti.



Corridoio a vista sul soggiorno



Soggiorno



Camera da letto



Seconda camera da letto

Il posto auto scoperto si trova nel cortile retrostante il fabbricato, accessibile da un portone carrabile posto su Via Libertà.

Il cortile è comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato, mentre il posto auto è ubicato in adiacenza al muro di confine ed è delimitato da strisce in vernice tracciate sulla pavimentazione. La superficie utile è di circa mq. 12,96.

Il cortile è pavimentato con piastrelle in graniglia e delimitato su tre lati con un muro di confine avente altezza di circa m. 3,00, dotato di impianto di scarico delle acque piovane. L'androne di

portone che conduce dal cancello di ingresso al cortile ha larghezza di circa m. 3,30, è pavimentato con le medesime piastrelle del cortile ed è dotato di impianto di illuminazione.

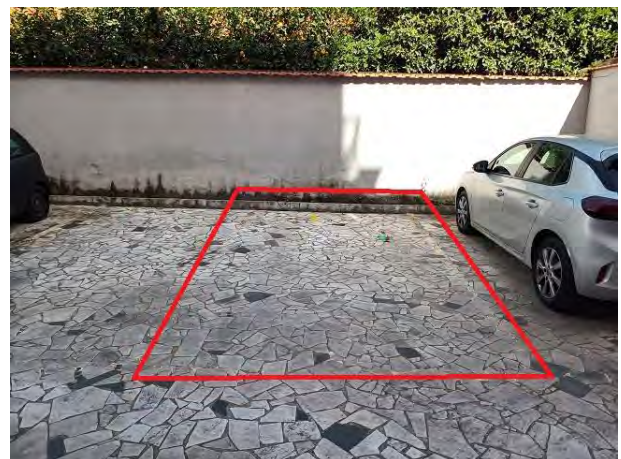
FINITURE

Le finiture interne dell'appartamento pignorato sono di livello medio, come di seguito descritto:

- gli infissi esterni sono in PVC, dotati di vetrocamera e protetti esternamente da persiane avvolgibili in PVC;
- gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura, con finitura essenza rovere sbiancato;
- la porta di ingresso è a doppio battente in legno, dotata di serratura di sicurezza;
- le pareti interne sono intonacate e verniciate in tutti i vani;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in ceramica di colore marrone;
- la parete della cucina retrostante la zona cottura ha rivestimento con piastrelle di ceramica monocottura con finitura lucida;
- il bagno ha pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di colore beige ed è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet, vasca; nell'antibagno vi sono gli attacchi per la macchina lavatrice;
- i balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica di colore beige da esterni e sono dotati di ringhiera metallica di protezione.



Portone carrabile per l'accesso al cortile



Posto auto

IMPIANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è dotato di impianti elettrico, idrico e termico.

L'impianto elettrico è provvisto di cassetta a parete con interruttori magnetotermico e differenziali, è efficiente ma occorre verificarne la conformità alle normative vigenti.

L'impianto idrico è efficiente, con adduzione da pubblico acquedotto e rete di scarico in fossa biologica collegata alla fognatura.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale a gas ed è costituito da elementi radianti in ghisa installati a parete. La medesima caldaia dell'impianto termico produce acqua calda sanitaria.

Non è stato reperito il A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 500,00.

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte sono state messe in opera in parte all'epoca di costruzione del fabbricato di cui fanno parte i cespiti pignorati, risalente agli anni 1980-85 ed in parte a seguito di recenti lavori di manutenzione straordinaria. In occasione di tali lavori è stata rimossa la parete divisoria originariamente esistente tra il corridoio, la cucina e l'adiacente camera da letto, nonché la parete divisoria tra tali due ultimi vani, parzialmente sostituite da muretti aventi altezza di circa m. 1,30. Tale intervento ha determinato anche la trasformazione di una delle due camere da letto in soggiorno e viceversa. Inoltre, sono stati messi in opera nuove porte interne ed esterne ed è stato eseguito il rifacimento delle finiture del bagno.

Tutto ciò considerato, le finiture degli immobili presentano una usura compatibile con la loro vetustà. Nel corso del sopralluogo effettuato, si è riscontrata una buona condizione di uso e manutenzione di tutti gli impianti e di tutte le finiture.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale degli immobili può definirsi buono.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in argomento è stata determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e riportate nell'allegato N. 3, e con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa: la superficie è calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali e portanti interne) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- balconi fino 25 mq : 0,25 (0,10 per l'eccedenza);
- posto auto scoperto : 0,20.

Le planimetrie rilevate dell'appartamento e del posto auto sono riportate nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nelle figure n. 1 e 2.

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile	100%	mq	93,35
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	2,99
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	8,81
Superficie pareti perimetrali comuni	50%	mq	1,88
Superficie balconi	25%-10%	mq	4,57
Superficie posto auto	20%	mq	7,55
TOTALE		mq	119,15

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato nella struttura originaria presumibilmente negli anni 1980-85, con struttura portante costituita da telai in cemento armato e solai latero-cementizi.

Il fabbricato è dotato di cortile retrostante comune, il cui accesso avviene dalla strada pubblica mediante un portone in ferro a due battenti. Il predetto portone immette in un androne comune che conduce all'area pertinenziale del fabbricato, interamente pavimentata con piastrelle in graniglia e utilizzata per la sosta di veicoli. Non vi è accesso alla detta area dalla cassa scala del fabbricato.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è discreto, anche in considerazione dell'epoca di costruzione, come constatato in occasione del sopralluogo effettuato.

I beni immobili descritti sono ubicati in zona periferica del Comune di Casoria, posta a Nord del centro storico e a breve distanza dal centro urbano del limitrofo Comune di Afragola. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, edificata nel corso degli anni 1970-80 ed a breve distanza vi sono la maggior parte dei servizi essenziali, quali attività commerciali, scuole, farmacia,

ufficio postale, ecc. La zona è facilmente raggiungibile dal centro della città da cui dista circa km. 2,5.



Figura 1 – Planimetria appartamento

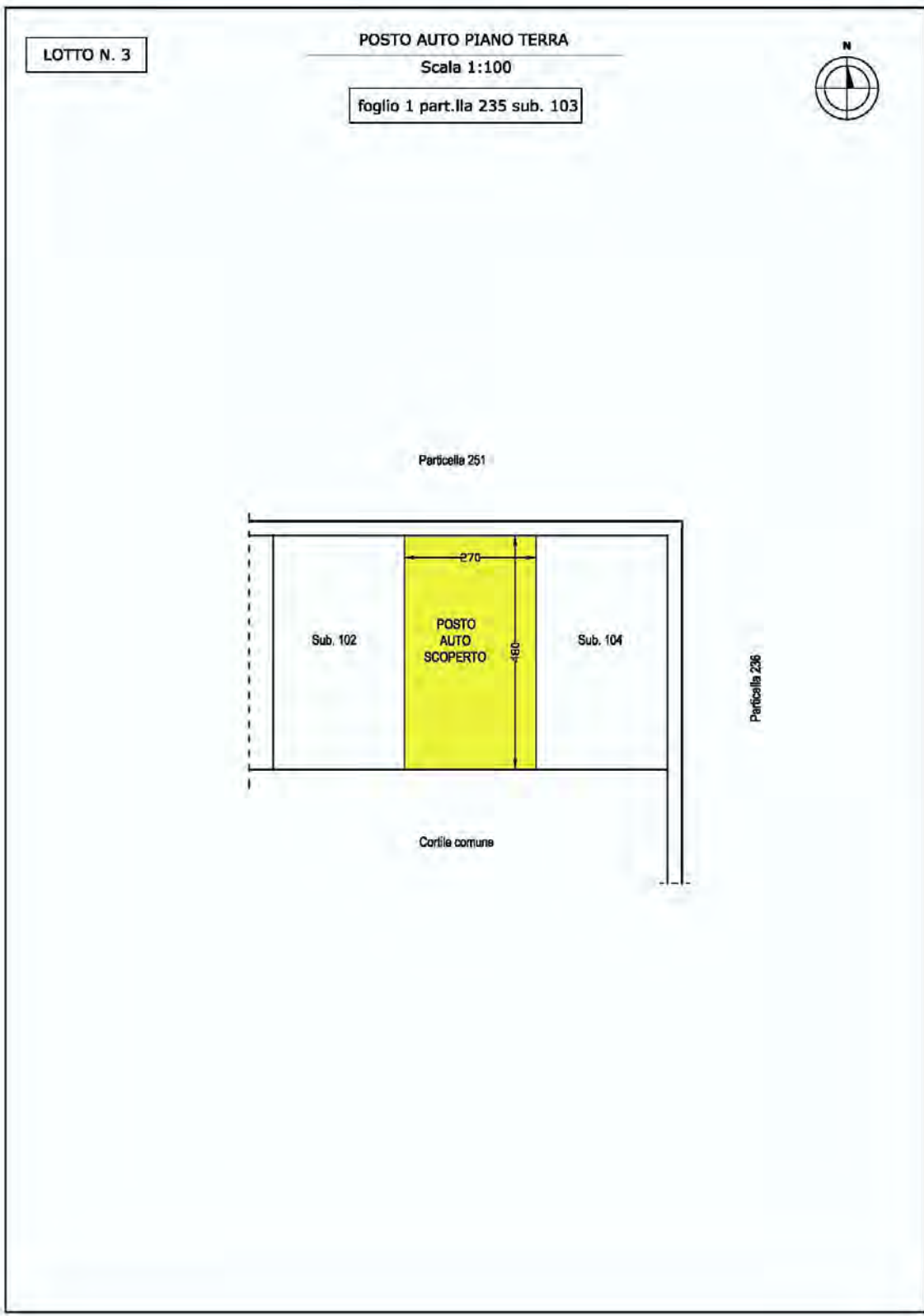


Figura 2 – Planimetria posto auto

Il Comune di Casoria conta circa 73.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.P. 1 “Circumvallazione esterna di Napoli” e la ex S.S. 87 “Sannitica”.

La città di Napoli dista circa 9 km in direzione Sud.

Nell’*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili nell’*allegato N. 3* sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi, come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato.

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento facenti parte del presente lotto sono distinti in **N.C.E.U. del Comune di Casoria** come di seguito elencato:

- appartamento: **foglio 1, particella 235 sub. 8**, Via Libertà n. 125, scala U interno 7 Piano 3, Cat. A/2, classe 5, vani 5,5, Superficie catastale totale: mq. 113, R.C. Euro 397,67;
- posto auto: **foglio 1, particella 235 sub. 103**, Via Libertà n. 29, Piano T, Cat. C/6, classe 2, mq. 14, Superficie catastale totale: mq. 14, R.C. Euro 26,75.

Le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili sono contenute nell'allegato N. 5.

Si riporta di seguito la ricostruzione della storia catastale di tali immobili, come risultante dalle visure storiche eseguite dallo scrivente.

Appartamento sub. 8

L'immobile ha dati derivanti da:

- classamento automatico del 30/09/1985, in atti dal 17/05/1991 (n. H/31/1985).

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 11/11/2019 al 22/03/2024 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dal 04/04/2006 al 11/11/2019 (per effetto di rettifica di intestazione del 04/04/2006 in atti dal 07/10/2016);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 04/04/2006 al 04/04/2006 (per effetto di rettifica di intestazione del 04/04/2006 in atti dal 07/10/2016);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni, e *** Omissis ***, proprietà 500/1000, dal 04/04/2006 al 04/04/2006 (per effetto di rettifica di intestazione del 04/04/2006 in atti dal 18/04/2006);

in ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 04/04/2006.

Posto auto sub. 103

L'immobile ha dati derivanti da:

- Variazione del 04/12/2000 pratica n. 266278, in atti dal 04/12/2000 (n. 6628.1/2000) per inserimento superficie catastale;
- Frazionamento del 04/12/2000 pratica n. 266244, in atti dal 04/12/2000 (n. 6628.1/2000) per frazionamento del sub. 1.

In ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni, dal 11/11/2019 al 22/03/2024 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dal 04/04/2006 al 11/11/2019 (per effetto di rettifica di intestazione del 04/04/2006 in atti dal 07/10/2016);

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1000/1000, dal 04/04/2006 al 04/04/2006 (per effetto di rettifica di intestazione del 04/04/2006 in atti dal 07/10/2016);

in ditta *** Omissis *** , proprietà per 1/1 in regime di comunione di beni, dal 11/12/2000 al 04/04/2006.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235, ente urbano di are 05.06.

La documentazione a supporto della ricostruzione sopra effettuata è riportata nell'allegato N. 5.

Dal confronto tra i dati catastali attuali dei beni, i dati contenuti nell'atto di pignoramento, i dati contenuti nella nota di trascrizione ed i dati riportati nel titolo di provenienza, risulta quanto di seguito elencato:

- I dati catastali attuali delle unità immobiliari pignorate derivano rispettivamente da variazione di classamento del 04/12/2000 e da classamento del 30/09/1985;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 01/07/2022 e la relativa nota di trascrizione del 13/10/2022 ai NN. 48990/37585 riportano i dati catastali degli immobili pignorati come esistenti a tale data e all'attualità;
- Non vi sono difformità tra i dati catastali attuali e quelli contenuti nel titolo di provenienza, costituito da atto di divisione del 11/11/2019;
- Il numero civico indicato nelle visure catastali è mutato più volte nel corso del tempo, divenendo n. 47 all'attualità, come verificato dallo scrivente;
- Vi sono difformità nella successione degli intestatari catastali dell'immobile sub. 8 a causa degli errori commessi nell'atto di provenienza del 11/12/2000 (cfr. risposta al quesito n. 5) in ordine alla identificazione catastale ed alla quota di possesso;

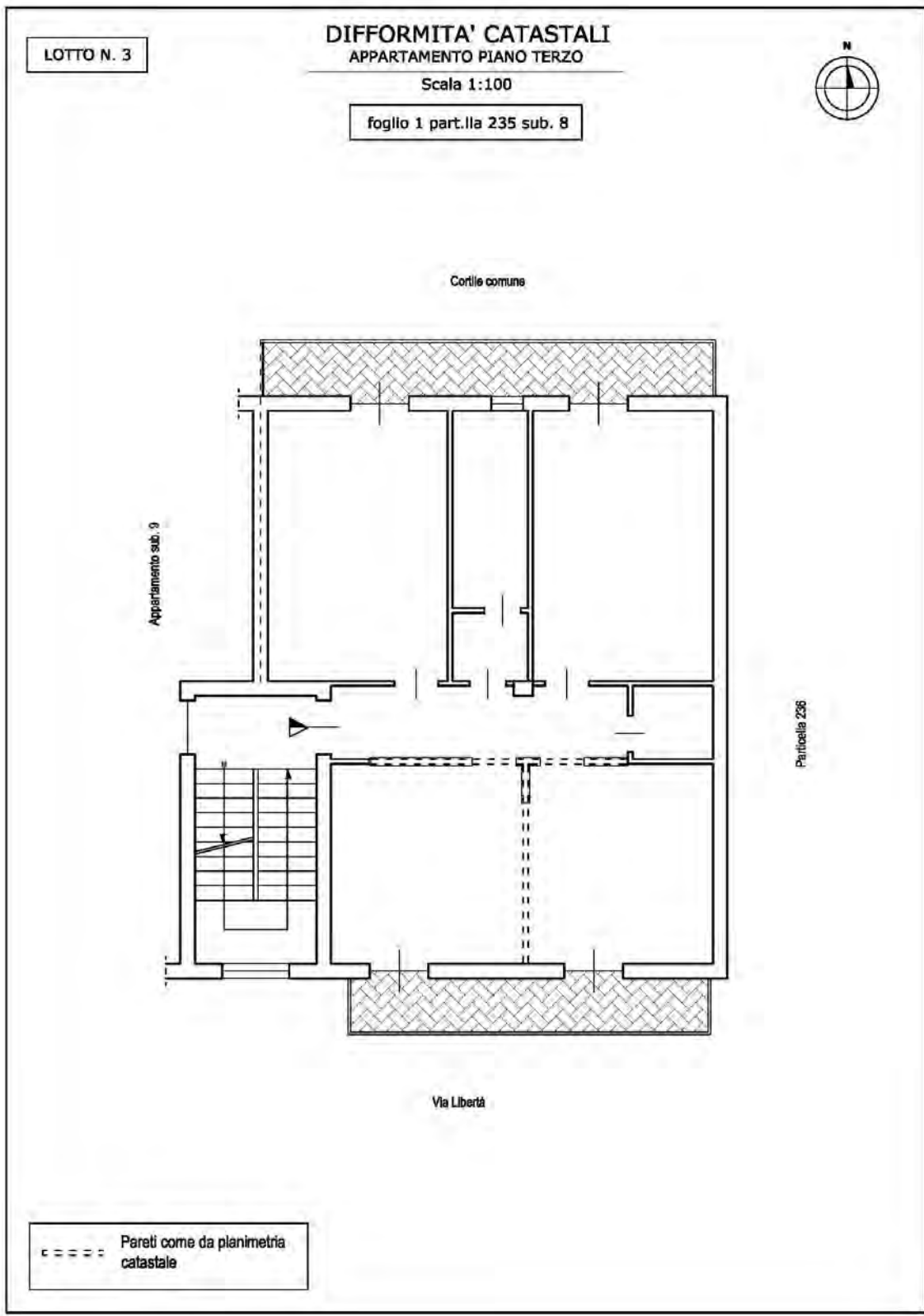


Figura 3 – Rappresentazione difformità catastali dell'appartamento

- Il debitore *** Omissis *** è deceduto in data 01/02/2024 (cfr. certificato di morte in **allegato N. 10**), successiva al pignoramento, ma non risulta alcuna voltura catastale in capo agli eredi.

La sovrapposizione effettuata tra le planimetrie catastali e quelle redatte dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le difformità di seguito elencate:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento sub. 8.

Le difformità sono rappresentate graficamente nell'allegato N. 3 ed in scala ridotta nella figura n. 3. Tali difformità richiedono la presentazione di una nuova planimetria catastale, qualora assentibili dal punto di vista urbanistico, con un costo stimato in Euro 500,00, comprensive delle spese tecniche.

Nell'**allegato N. 5** si riportano l'elenco subalterni del fabbricato di cui gli immobili fanno parte, le visure catastali dei beni pignorati, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale.

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 N. 3: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione e posto auto scoperto** ubicati in Casoria (NA), alla Via Libertà n. 47. L'appartamento è posto al piano terzo, interno 7; è composto da soggiorno con cucina a vista, corridoio, due camere, bagno, antibagno, ripostiglio, oltre a due balconi; confina con cortile comune a Nord, con appartamento sub. 9 e cassa

scala ad Ovest, con Via Libertà a Sud, con particella 236 del foglio 1 ad Est; è riportato in **C.F. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 8**. Il posto auto è ubicato al piano terra, privo di numero interno; è di forma rettangolare in pianta avente superficie di circa mq. 13; confina con particella 251 del foglio 1 a Nord, con posto auto sub. 102 a Ovest, con cortile comune a Sud, con posto auto sub. 104 ad Est; è riportato in **C.F. del Comune di Casoria al foglio 1, particella 235 sub. 103**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento; vi è istanza di condono prot. n. 9643 presentata il 31/03/1995, non reperita nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale.

PREZZO BASE Euro 92.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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.

La **ricostruzione dei passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati ed intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio precedente, è di seguito riportata.

Al sig. *** Omissis ***, esso debitore, i diritti di proprietà sui beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di divisione** del 11/11/2019 per notaio Francesca Oliviero di Napoli, Rep. N. 1837, trascrizione ai NN. 52539/40614 in data 18/11/2019, mediante il quale i coniugi *** Omissis ***, nato ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, a seguito del mutamento del regime patrimoniale da comunione di beni a separazione di beni, stipulata con atto del 29/01/2002 per notaio Enrico Marra di Napoli, rep. N. 55580, procedevano alla divisione dei beni caduti in comunione legale e rimasti in regime di comunione ordinaria. Tra i beni assegnati a *** Omissis *** vi erano quelli ubicati in Casoria (NA) alla Via Libertà n. 29, censiti in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 1, particella 235 subb. 4, 6, 8, 102, 103 e 104.

Quanto alla precedente provenienza, ai coniugi *** Omissis *** e *** Omissis ***, i predetti immobili erano pervenuti in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del 11/12/2000 per notaio Leopoldo Chiari di Afragola (NA), Rep. N. 170593, trascrizione ai NN. 40903/28980 in data 21/12/2000, mediante il quale *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, vendeva ai coniugi in regime di comunione legale di beni *** Omissis ***, nato ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, gli immobili ubicati in Casoria (NA) alla Via Libertà n. 29, censiti in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 1, particella 235 subb. 4, 6, 8, 102, 103 e 104.

NOTE

- L'atto di compravendita del 11/12/2000 è stato rettificato con atto del 04/04/2006 per notaio Roberto Chiari di Napoli, rep. N. 14013, trascrizione ai NN. 26439/13945 del 13/04/2006, a causa della errata indicazione dei dati catastali del sub. 8, e trascritto in rettifica una seconda volta ai NN. 41929/ 32351 in data 07/10/2016 per erronea indicazione della quota di diritto del sub. 8.
- Il debitore *** Omissis ***, titolare della piena ed intera proprietà dei beni pignorati, è deceduto in data 01/02/2024, in data successiva al pignoramento.

- Non risulta trascrizione della denuncia di successione di *** Omissis ***, né della accettazione di eredità (visure ipotecarie eseguite dallo scrivente aggiornate al 16/05/2024).

In allegato si riportano le visure eseguite presso l’Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Napoli 2, effettuate sui nominativi del debitore e dei suoi danti causa (cfr. *allegato N. 6*) e la copia dell’atto di provenienza degli immobili (cfr. *allegato N. 7*).

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.

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi relativamente al fabbricato di cui fanno parte i cespiti oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato sito in Casoria alla Via Libertà n. 29 è stato edificato in assenza di titoli edilizi presumibilmente tra gli anni 1980 e 1985 e successivamente è stato oggetto di domanda di sanatoria e precisamente:

- **Istanza di sanatoria ex Lege 724/94 prot. n. 9643 del 31/03/1995**, presentata da *** Omissis *** per abusi edilizi consistenti nella realizzazione del fabbricato.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria, Settore Urbanistica, ha comunicato allo scrivente con nota del 07/05/2024 che l'istanza di sanatoria suddetta, che ha formato la pratica di condono n. 8770, non è attualmente reperibile nell'archivio comunale.

Copia della nota ricevuta dall'Ufficio Tecnico è riportata nell'**allegato N. 8**.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita relativamente al fabbricato in oggetto e con riferimento ai nominativi dell'attuale proprietario e dei suoi danti causa.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici catastali

In via preliminare, lo scrivente ha eseguito un confronto tra l'attuale stato dei luoghi, così come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, e le planimetrie catastali che di fatto forniscono l'unica rappresentazione grafica degli immobili disponibile, in assenza di titoli abilitativi edilizi e non avendo a disposizione eventuali elaborati grafici allegati all'istanza di condono citata.

Al riguardo lo scrivente precisa che le planimetrie catastali costituiscono comunque una attendibile rappresentazione dello stato dei luoghi eseguita presumibilmente in occasione della edificazione in data 30/09/1985 per l'appartamento e in occasione del successivo frazionamento catastale del 04/12/2000 per il posto auto.

Dal confronto eseguito sono emerse le seguenti difformità, come rappresentato anche nella planimetria dell'allegato N. 4:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile sub. 8.

Considerazioni sulla regolarità urbanistica

Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

Innanzitutto si osserva che gli immobili sono stati edificati in assenza di titolo abilitativo edilizio, per cui per l'intero fabbricato di cui fanno parte è stata presentata successivamente istanza di condono ai sensi della Legge 724/94, come precedentemente indicato.

L'Ufficio Tecnico comunale ha comunicato che la detta pratica di condono non è reperibile in archivio, per cui lo scrivente non ha potuto visionarla e verificare la completezza della stessa. Al riguardo va osservato che la pratica di condono è menzionata anche nel titolo di provenienza, costituito da atto di divisione del 11/11/2019, in cui si precisa che i relativi oneri sono stati interamente corrisposti.

Il confronto eseguito tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali ha evidenziato una difformità significativa al punto di vista urbanistico in ordine alla parziale diversa distribuzione degli spazi interni, per cui lo scrivente è giunto alle seguenti conclusioni:

- Il solo immobile sub. 8 è stato oggetto di lavori che hanno determinato una modifica della distribuzione degli spazi interni in data successiva alla presentazione delle planimetrie catastali;
- Con riferimento alla planimetria catastale del solo appartamento, risalente al 30/09/1985, ovvero in data antecedente alla presentazione dell'istanza di condono, si può presumere ragionevolmente che vi fosse una sostanziale coincidenza di tale elaborato con i grafici allegati alla detta istanza, a meno dell'intervento sopra indicato che ha determinato la diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, almeno con riferimento all'unità immobiliare sub. 8 le planimetrie non vi sarebbe una perfetta corrispondenza a quanto dichiarato nella pratica di condono e, pertanto, sussisterebbero le condizioni per ottenere il rilascio di un titolo edilizio in sanatoria solo previa rimozione degli interventi eseguiti.

Infatti, lo scrivente precisa che la diversa distribuzione di spazi interni è stata ottenuta mediante parziale demolizione dei preesistenti tramezzi con un intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Considerato che tale intervento non è stato assentito mediante presentazione della predetta pratica, esso costituisce un abuso edilizio, per cui si ritiene che occorra eseguire il ripristino dello stato dei luoghi come condizione necessaria per il rilascio del titolo in sanatoria. Infatti, anche se l'abuso potrebbe essere facilmente sanato, la sua presenza costituisce una difformità rispetto alla istanza di condono che fino alla sua definizione non ammette modifiche allo stato dei luoghi dichiarato a suo tempo.

Inoltre, va precisato che non essendo allo stato consultabile l'istanza di condono presentata, lo scrivente non è in grado di verificare se la pratica fosse completa e, in particolare, se gli oneri corrisposti a titolo di oblazione e di oneri concessori fossero stati esattamente determinati.

Tale circostanza determina di fatto una incertezza in ordine alla possibilità di rilascio del titolo in sanatoria (che è riferita peraltro all'intero fabbricato composto anche da unità immobiliari non pignorate) e in ordine alla necessità di integrare la pratica di condono anche con la corresponsione di ulteriori oneri non quantificabili in alcun modo.

In definitiva, in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione percentuale al valore degli immobili pari al 10% per tenere conto di eventuali oneri che andranno corrisposti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria e per la rimozione degli abusi commessi che costituiscono causa ostativa al rilascio.

Nell'*allegato N. 8* si riporta copia della documentazione significativa rilasciata dall'Ufficio tecnico del comune di Casoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha riscontrato che l'unità immobiliare pignorata è occupata dal sig. *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. certificato di residenza in **allegato N. 10**), in virtù di contratto di locazione sottoscritto il 01/02/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 2 il 21/02/2019 al n. *** Omissis ***, codice identificativo *** Omissis ***, riportato nell'**allegato N. 11**.

Il contratto ha durata di anni quattro a partire dal 01/02/2019 e termine di validità fissato per il 31/01/2023, rinnovato per un periodo avente pari durata secondo quanto accertato presso l'Agenzia delle Entrate, con nuova scadenza fissata per il 31/01/2027. L'importo corrisposto a titolo di canone di locazione mensile è pari a Euro 450,00, per un importo annuo di Euro 5.400,00.

Lo scrivente osserva che il contratto di locazione è opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data antecedente al pignoramento ed alla trascrizione dello stesso. Tuttavia, al riguardo va osservato che nel contratto viene indicata quale parte locatrice il debitore *** Omissis ***, sebbene egli sia deceduto nelle more della procedura in data 01/02/2024.

In ottemperanza a quanto richiesto nel verbale di conferimento incarico, trattandosi di titolo opponibile alla procedura, lo scrivente provvederà a verificare nel seguito la congruità del canone di

locazione attualmente corrisposto, accertando se esso risulti eventualmente inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

La valutazione è riferita alla destinazione d'uso attuale degli immobili.

Come riferito anche in risposta al quesito n. 12, i beni oggetto di pignoramento si trovano in zona periferica del Comune di Casoria, per cui in prossimità di esso sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona periferica D3 del Comune di Casoria aggiornati al secondo semestre 2023, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Canoni di locazione abitazioni civili: €/mq. 3,30 - €/mq. 5,20.

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari indicate in risposta al quesito n. 12, conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad appartamenti per civile abitazione in contesti simili a quello in cui si trovano i beni pignorati:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 3,00 - €/mq. 5,40.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili (posizione, stato di manutenzione, finiture, ecc.), si prende come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq 4,25 mensili, pari al valore medio dei dati O.M.I.

La superficie commerciale degli immobili oggetto di locazione è pari a mq. 119,15, come determinato in risposta al quesito n. 2, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 4,25 x mq. 119,15 = € 506,39 ≈ € 500,00.

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 500,00 x 12 = € 6.000,00.

Il canone di locazione attualmente corrisposto risulta inferiore al valore locativo di mercato sopra determinato in misura non superiore a un terzo e, dunque, si può concludere che esso è certamente congruo.

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Le indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei RR.II.) di Napoli 2, presso l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Napoli e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casoria hanno fornito i seguenti risultati relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sugli immobili oggetto di pignoramento.

In via preliminare si precisa che le verifiche effettuate consentono di affermare quanto segue:

- a) I beni pignorati non sono stati oggetto di altri pignoramenti in data antecedente o successiva a quello che ha dato origine al procedimento in epigrafe;
- b) I beni pignorati non sono stati oggetto di trascrizione di domande giudiziali;
- c) I beni pignorati non sono stati oggetto di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli storico-artistici;
- e) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- f) I beni pignorati non sono stati oggetto di sequestri conservativi e/o preventivi.

Sezione A: Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: nessuna
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
nessuno
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Sezione B: Oneri che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

- 1) Iscrizioni: nessuna
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - ***Trascrizione*** ai NN. 48990/37585 del 13/10/2022 del verbale di ***pignoramento*** immobili notificato il 01/07/2022 relativo agli immobili ubicati in Casoria e censiti in ***N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 235 subb. 4, 6, 8, 102, 103 e 104***, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato ad *** Omissis *** il *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Tale pignoramento originava la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 6;
- 4) Difformità Catastali: si veda quanto già descritto in risposta al quesito n. 3.

Nell'*allegato N. 6* si riportano le visure ipotecarie aggiornate relative agli immobili pignorati con riferimento ai nominativi del debitore e dei suoi danti causa.

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.

Dalle ricerche effettuate i beni oggetto di pignoramento insistono su suolo di proprietà privata, come risulta anche dalle visure storiche catastali e dall'esame dei titoli di provenienza.

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.

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Casoria non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insistono i beni oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 21/03/1928 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise in cui si legge che nel Comune di Casoria non vi erano terre e diritti di uso civico da liquidare (cfr. *allegato N. 9*).

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'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato non costituito in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Le spese relative alla gestione ordinaria del fabbricato vengono ripartite tra i proprietari delle unità immobiliari in via bonaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Income Approach*;
- Il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad abitazioni civili site in zona periferica del comune di Casoria (D3: Periferica / Periferia Nord) per il secondo semestre 2023:

- *Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 1.000,00 – max. €/mq 1.550,00.*

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web *www.borsinoimmobiliare.it*, riferiti ad abitazioni civili siti in zona periferica del comune di Casoria (Centro storico) validi per l'anno 2023:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 940,00 – max. €/mq 1.553,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione ubicati in zona periferica e semicentrale del comune di Casoria presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

L'indagine è stata eseguita, tra l'altro, presso i seguenti operatori del mercato immobiliare:

1. Agenzia Immobiliare *** Omissis *** – Casoria;
2. Agenzia *** Omissis *** Immobiliare – Casoria.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 1.000,00 ed un massimo di €/mq 1.800,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente consente di effettuare una valutazione degli immobili sulla base dei valori riscontrati mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un esiguo numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.300,00, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai dati sopra riportati approssimato per difetto.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti di merito}$$

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti agli immobili in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%

Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITÀ	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTÀ EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 – 20 anni	0%	0%	- 5%
20 – 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale degli immobili in argomento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito n. 2, ed è pari a mq. 119,15.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima: mq. 119,15 x €/mq 1.300,00 x (1 - 0,20 - 0,20 + 0,05 + 0,05 + 0 + 0 + 0,05) = Euro 116.171,25.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dei vincoli ed oneri giuridici, della necessità di rilascio di certificazioni.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- **Regolarizzazione catastale**

L'immobile sub 8 necessita di aggiornamento della planimetria catastale, come meglio indicato in risposta al quesito n. 3, con un costo stimato in **Euro 500,00**.

- **Regolarizzazione urbanistica**

In via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario si apporta una detrazione percentuale del **10%** del valore dell'immobile per tenere conto degli oneri necessari alla definizione della pratica di condono presentata per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima e dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi in ordine ad abusi successivamente posti in opera (cfr. risposta al quesito n. 6).

Rilascio certificazioni

L'immobile oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica né di certificato di agibilità (cfr. risposta al quesito n. 6).

In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio delle certificazioni è il seguente:

Costo per la redazione di un attestato A.P.E.: **Euro 500,00**,

Costo per rilascio del certificato di agibilità, comprensiva di oneri tecnici: **Euro 1.000,00**.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a **Euro 13.600,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate.

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 116.171,25 – Euro 13.600,00 = **Euro 102.571,25**.

Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima testé determinato pari al 10%, ottenendosi in definitiva:

Prezzo base d'asta proposto = Euro 102.571,25 – (Euro 102.571,25 x 0,10) = Euro 92.314,13
≈ **Euro 92.000,00**.

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

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

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

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

Non applicabile in quanto i beni immobili oggetto della presente relazione, come sopra descritti e valutati, sono stati pignorati in danno del debitore *** Omissis *** per la quota complessiva di 1/1 di proprietà.

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**.

Le informazioni acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Stato civile

I certificati di stato civile rilasciati in data 15/05/2024 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di *** Omissis *** relativi al debitore riportano le seguenti informazioni:

- *** Omissis ***, nato ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, è deceduto in *** Omissis *** il *** Omissis ***;
- *** Omissis *** era coniugato dal 03/06/1972 con *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***, come risulta dall'atto N. 117 p. II serie A relativo all'anno 1972 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis *** ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- Con atto in data 29/01/2002 rep. N. 55580, a rogito del notaio Enrico Marra del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni – Annotato in *** Omissis *** il 12/03/2002.

Residenza

Il certificato di stato di famiglia alla data del decesso del debitore, rilasciato in data 15/05/2024 dal Comune di *** Omissis *** , riporta le seguenti informazioni:

- La famiglia cui apparteneva *** Omissis ***, sopra generalizzato, residente in *** Omissis *** alla Via *** Omissis ***, al momento del decesso era così composta:
 - *** Omissis ***, nato ad *** Omissis *** il *** Omissis ***,
 - *** Omissis ***, nata ad *** Omissis *** il *** Omissis ***.

I certificati di residenza e di stato civile del debitore sono riportati nell'*allegato N. 10*.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la preferenza accordatagli.

Santa Maria Capua Vetere, 27 maggio 2024

L'esperto stimatore
Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano
Vi è firma digitale