

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

**_OMISSIS_ CONTRO
OMISSIS E _OMISSIS_
PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/2023 R.G.E.**

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. PASQUALE LOMBARDI

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Caserta, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 5 ottobre 2023, ha conferito al sottoscritto, arch. Pasquale Lombardi, con studio in Melito di Napoli (NA) alla via Toscana n. 38, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. di Napoli e Provincia al n. 9685, l'incarico di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dell'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 34/2023 R.G.E.. Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa dalla società _OMISSIS_ _____, con sede in _OMISSIS_, _OMISSIS_, C.F. e P.IVA _OMISSIS_, cessionaria di _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, a sua volta cessionaria di _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, alla via _OMISSIS_ C.F. _OMISSIS_, contro i signori _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, e _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, in virtù di Contratto di mutuo del 22/12/2004 a rogito del notaio Egle Acone (Rep. n. 36278; Racc. n. 3918), iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in data 29/12/2004 ai nn. 61442/13447 a favore di _OMISSIS_ e contro _OMISSIS_ _____ e _OMISSIS_.

Si rappresenta, altresì, che nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare la _OMISSIS_ è rappresentata dalla procuratrice _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, al viale _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 03/04/2023.

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

Si precisa che tra la data di acquisto – 22/12/2004 – e la data del pignoramento – 11/01/2023 – non sono intervenute variazioni catastali.

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal procedente certificato di stato civile dei debitori. Pertanto, lo scrivente – benché è opportuno rappresentare che entrambi i coniugi sono debitori esecutati – ha provveduto ad acquisire estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, dal quale si evince che i coniugi hanno formalizzato la loro separazione con atto iscritto innanzi all'Ufficiale di Stato Civile in data 19/05/2022.

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

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

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

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, è costituito dalla piena proprietà di un **appartamento** posto al piano rialzato di un fabbricato, denominato “Parco Letizia” e sito in Villaricca (NA) alla via Bologna n. 59/H, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 5, p.lla 495, sub. 8**, categoria A/2, classe 2, piano T, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Catastale Euro 355,06.

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



Alla luce di quanto sin qui riportato, l'unico lotto di vendita è costituito dall'immobile di seguito riportato, ubicato nel Comune di Villaricca (NA) alla via Bologna, 59/H.

Piena proprietà di appartamento ubicato al piano rialzato, confinante a nord e a est con cortile condominiale, a sud con scala condominiale e con appartamento interno 2, a est con via Bologna, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 5, p.IIa 495, sub. 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, Rendita Catastale Euro 355,06, piano T, interno 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

Come già anticipato, l'immobile che costituisce l'unico lotto posto in vendita, consiste in un appartamento, distinto con il numero di interno 1, ubicato al piano rialzato di un fabbricato sito in Villaricca alla via Bologna n. 59/H, denominato Parco Letizia.

L'edificio si configura come un edificio condominiale, composto da quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, servito da un'unica scala. Dalla via Bologna vi è un accesso diretto sia pedonale che carrabile alla corte di proprietà esclusiva dell'appartamento oggetto della presente relazione di stima. Inoltre, dalla medesima via Bologna si diparte anche una piccola strada privata, che conduce all'accesso pedonale e carrabile al parco condominiale, dal quale – a sua volta è possibile accedere alla scala condominiale.

Il fabbricato è collocato in una zona periferica. Esso, infatti, dista circa 7 km dal Municipio in corso Vittorio Emanuele. Tuttavia, a circa 300 m vi è l'Istituto Comprensivo "Italo Calvino" e a circa 750 m vi è la via Consolare Campana, principale arteria viaria che collega Villaricca ai comuni limitrofi e lungo la quale sono presenti alcuni servizi e attività commerciali al dettaglio.

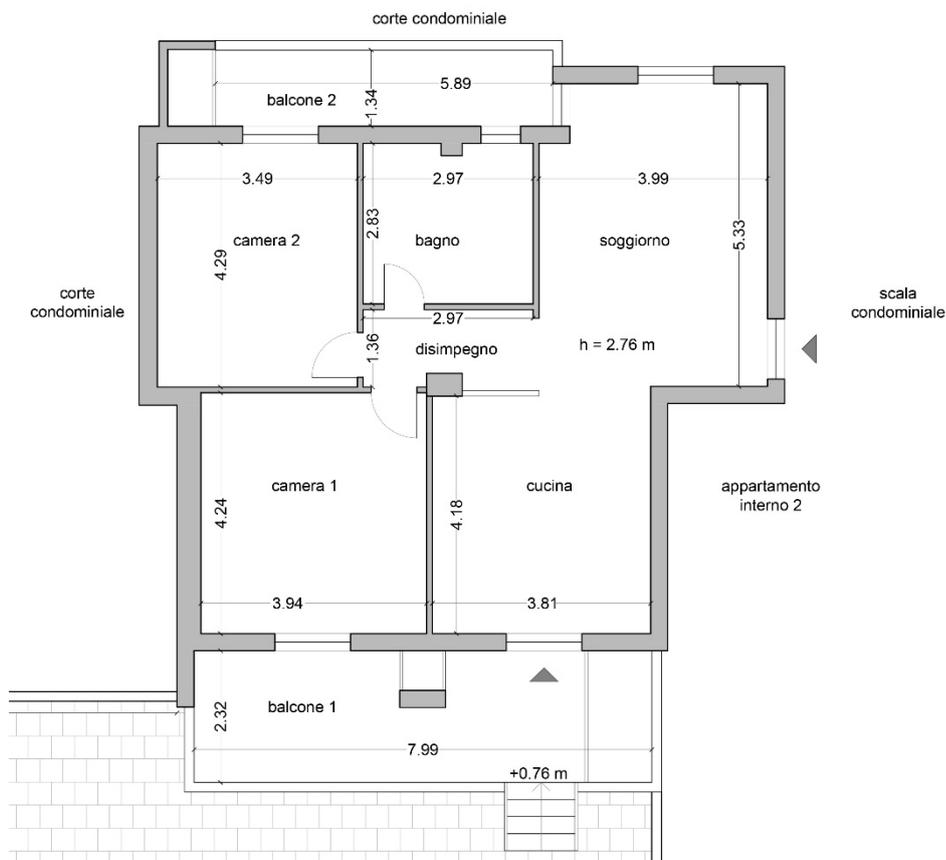
L'accesso pedonale e carrabile – autonomo ed indipendente alla singola unità immobiliare – avviene lungo la via Bologna sul fronte ovest al civico 59P, mentre l'accesso pedonale e carrabile alla corte comune, dalla quale a sua volta si accede al vano scala condominiale, è ubicato nella stradina che si diparte dall'asse principale di via Bologna al civico 59.

L'edificazione del fabbricato risale al decennio compreso tra la prima metà degli anni '90 e la prima metà degli anni 2000. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato

cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. La copertura è a falde inclinate.

Come già riferito, si evidenzia che l'appartamento al piano rialzato è dotato di un doppio accesso. Uno indipendente, dalla strada sul fronte ovest – attraverso la corte esclusiva – e un altro dal vano scala comune sul fronte sud.

L'appartamento si articola in un unico ambiente soggiorno/cucina, un disimpegno, un bagno, due camere, due balconi e una corte esclusiva.



PIANTA PIANO RIALZATO

L'appartamento presenta infissi in alluminio con doppio vetro e persiane esterne in ferro. Le bussole interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres porcellanato. La parete operativa della cucina e il bagno, invece, presentano piastrelle di ceramica. Il balcone presenta anch'esso piastrelle in ceramica.

Vi sono impianto idrico-sanitario e di riscaldamento con caldaia autonoma e corpi scaldanti in alluminio. Vi è, inoltre impianto citofonico, TV ed elettrico.



L'altezza utile è pari a circa 2,76 m. La superficie netta dell'appartamento è pari a circa 82 mq, mentre quella dei balconi è pari a circa 29 mq e quella della corte esclusiva è pari a circa 127 mq. La superficie commerciale complessiva totale è pari a circa 114 mq.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

Le finiture sono di livello medio.

Si precisa che la proprietà dell'appartamento oggetto della presente relazione comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, quali il vano scala, il cortile e quant'altro definito 'comune' secondo legge e secondo il regolamento condominiale, oltre ad un posto auto assegnato su corte condominiale.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare

antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il bene immobile oggetto della presente procedura, così come menzionato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, è identificato catastalmente come segue.

Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca, **foglio 5, p.lla 495, sub. 8**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, R.C. Euro 355,06, via Bologna 59, scala A, int. 1, piano T.

L'immobile risulta intestato in Catasto ai signori _OMISSIS_, nata a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, e _OMISSIS_ nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_, _OMISSIS_, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

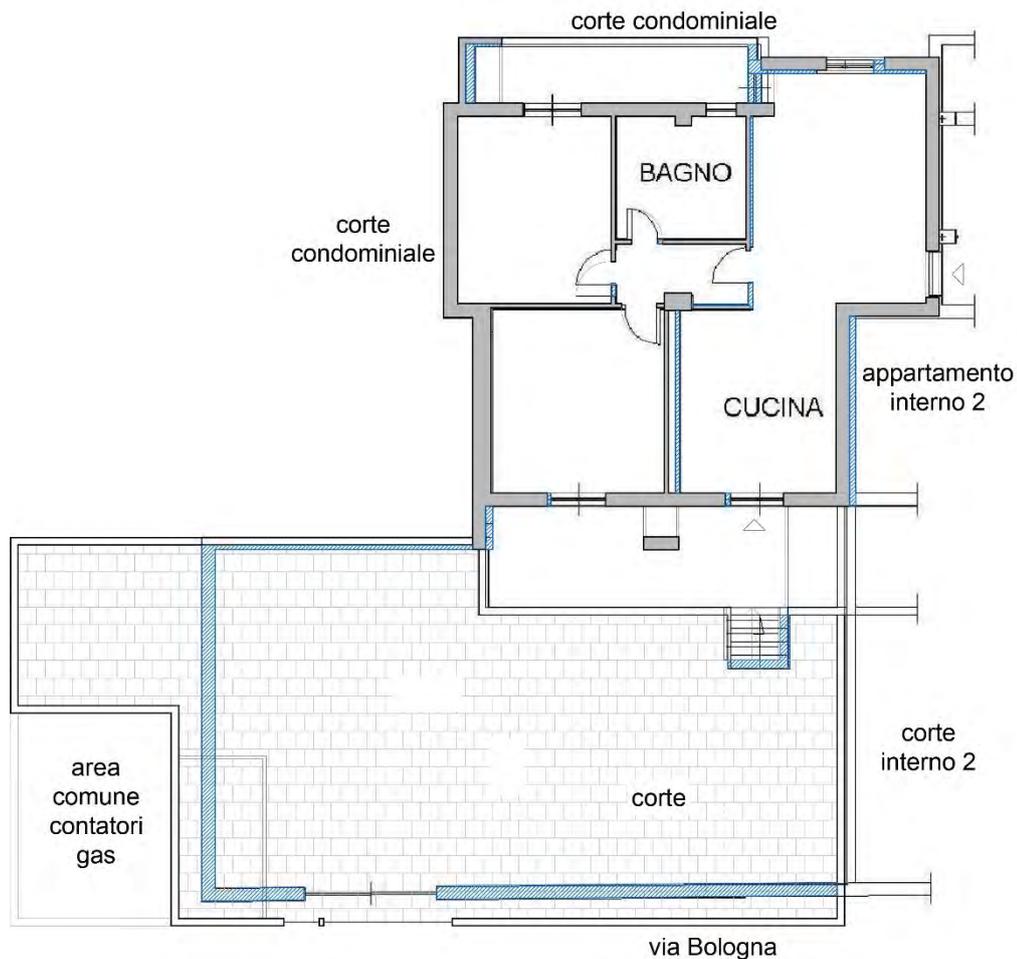
Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

Si precisa, altresì, che – da quanto si legge nell’estratto di matrimonio – i coniugi, con accordo firmato dinanzi all’Ufficiale di Stato Civile, si sono separati.

L’edificio, di cui fa parte l’appartamento oggetto di stima, risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 5, p.lla 495, oggi ente urbano, la quale deriva dalla particella 433 in forza di tipo mappale del 16/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n. 14915.1/1995).

Per quanto concerne la verifica della conformità della planimetria catastale, rispetto all’effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, l’esperto stimatore rappresenta che vi è una lievissima difformità della sagoma complessiva e anche delle partizioni interne, oltre ad una diversa conformazione della corte esclusiva e del balcone lato est.

Quanto riferito è meglio rappresentato nell’elaborato grafico di sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto e la planimetria catastale, che si riporta di seguito e si riporta anche tra gli allegati della relazione di stima.



PIANTA PIANO TERRA / RIALZATO

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, per quanto minime siano le difformità planimetriche, è necessario che venga presentata pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.

I costi relativi all'aggiornamento catastale, comprensivi di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali, è stimato forfettariamente in **Euro 650,00**.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata, planimetria catastale e planimetria con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

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

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

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

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento**, distinto con il numero di interno 1, ubicato al piano terra-rialzato, di un fabbricato sito in Villaricca alla via Bologna, 59H. L'appartamento è accessibile sia dal vano scala condominiale, a sua volta accessibile dalla corte comune, sia dalla corte esclusiva, a sua volta accessibile direttamente dalla pubblica via al civico 59P. Esso è composto da unico ambiente soggiorno/cucina, disimpegno, un bagno, due camere, due balconi e corte esclusiva. Esso confina a nord e a est con corte condominiale, a sud con vano scala condominiale e appartamento interno 2 e a ovest con via Bologna. È riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al **foglio 5, p.lla 495, sub. 8**, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale

totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, R.C. Euro 355,06, via Bologna 59, scala A, int. 1, piano T.

La piena proprietà dell'appartamento comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni, quali il vano scala, la corte e quant'altro definito 'comune' secondo legge e secondo il regolamento condominiale, oltre ad un posto auto assegnato su corte condominiale.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, in ordine a minime variazioni di sagoma e di distribuzione planimetrica interna, oltre che con riguardo alla conformazione della corte e del balcone lato est, il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra planimetria catastale e stato dei luoghi, allegato alla perizia di stima.

Vi è Concessione Edilizia n. 2832 del 21/07/1992 e D.I.A. prot. n. 15257 del 03/01/2003, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a lievi variazioni di sagoma, variazioni di prospetto e variazioni di distribuzione planimetrica interna, meglio rappresentate nell'elaborato grafico di sovrapposizione tra planimetria catastale e lo stato dei luoghi, allegato alla perizia di stima.

Con riferimento alle citate difformità urbanistico-edilizie l'esperto stimatore riferisce che vi sono i presupposti per la sanatoria 'ordinaria' delle stesse attraverso la presentazione di una istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Manca il certificato di agibilità.

Non risulta agli atti del Comune alcun verbale di sopralluogo o ordinanza di abbattimento di opere difformi.

PREZZO BASE euro 120.000,00.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

*In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati***

nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Si riporta di seguito la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, a ritroso, per il bene immobile oggetto della presente relazione di stima.

- La piena proprietà dell'immobile in oggetto – identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca al foglio 5 p.lla 495 sub. 8 – è pervenuta ai debitori, _OMISSIS_ _____ e _OMISSIS_, dalla società _OMISSIS_ di _OMISSIS_ _____, con sede in _OMISSIS_ C.F. _OMISSIS_, in virtù dell'atto di compravendita del 22/12/2004 a rogito del notaio Egle Acone (Rep. n. 36277; Racc. n. 3917), trascritto in data 29/12/2004 ai nn. 61441/40971.
- La _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, acquistava – insieme ad altri beni – la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita del 08/03/2004 a rogito del notaio Ornella Del Gaudio (Rep. n. 29803; Racc. n. 3230), trascritto il 12/03/2004 ai nn. 11817/8604, da _OMISSIS_.
- La C_OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, acquistava – insieme ad altri beni – la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita del 26/02/2003 a rogito del notaio Armida Lombardi (Rep. n. 33229), trascritto il 13/03/2003 ai nn. 10719/8015, da _OMISSIS_ _____.
- La _OMISSIS_, con sede in _OMISSIS_, C.F. _OMISSIS_, acquistava la piena proprietà del terreno su cui risulta edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata in virtù di atto di compravendita autenticato nelle firme in data 27/04/1992 dal notaio Armida Lombardi (Rep. n. 10805; Racc. n. 1651), trascritto il 04/05/1992 ai nn. 17704/13713, dal sig. _OMISSIS_, nato a _OMISSIS_ il _OMISSIS_.

Più precisamente, l'atto di compravendita citato aveva ad oggetto due appezzamenti di terreno, il primo dei quali risultava essere un lotto della estensione di are 45,41, in Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 433 (già p.lla 408/c).

Si precisa che l'attuale particella censita al Catasto Terreni al foglio 5, p.lla 495, ente urbano, dell'estensione catastale di are 45,41, deriva dalla particella 433 in forza di tipo mappale del 16/10/1995 in atti dal 18/10/1995 (n. 14915.1/1995).

Si allegano copia dell'atto di compravendita del 22/12/2004 e relativa nota di trascrizione, nota di trascrizione degli atti di compravendita del 08/03/2004, del 26/02/2003 e del 27/04/1992 (**Allegato n. 5**).

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di**

demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

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

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

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

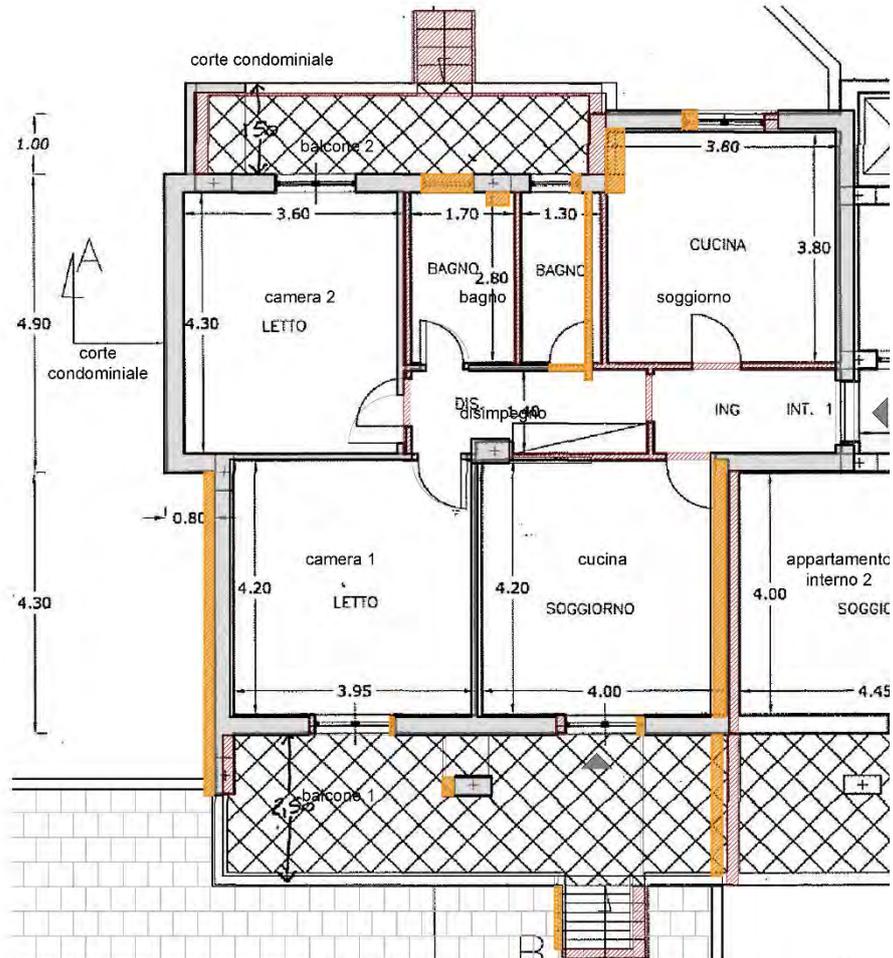
- In data **21/07/1992** il Comune di Villaricca rilasciava la **Concessione Edilizia n. 2832** per la costruzione di n. 4 fabbricati per n. 27 unità immobiliari per un totale di n. 117 vani e 54 accessori, n. 36 locali cantinole al piano cantinato, n. 8 sottotetti non abitabili al piano copertura da realizzarsi nel comparto n. 19 del Piano di Lottizzazione in località "Sambuco" su terreno distinto con le particelle 433 e 409.
- Successivamente, in data 03/01/2003 con prot. n. 15257 veniva depositata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per il progetto di completamento del fabbricato B di cui alla C.E. n. 2832 del 21/07/1992.
- Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto della relazione di stima non risulta munito di agibilità ex art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m. e i..
- Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo si riscontra una sostanziale conformità della sagoma in pianta, al netto di alcune lievi traslazioni dei muri perimetrali sui diversi fronti del fabbricato, di alcuni minimi spostamenti di finestre e la chiusura di una finestra sul fronte est e apertura di una porta-finestra di uscita sul balcone lato est.

Per quanto concerne, inoltre, la distribuzione planimetrica interna, si evidenziano variazioni interne determinate dalla unione di due bagni a formare un unico bagno, oltre all'assenza delle tramezzature che dividevano cucina e soggiorno.

Le suddette difformità urbanistico-edilizie – ben evincibili dall'elaborato grafico di sovrapposizione tra il grafico allegato alla D.I.A. e il rilievo dello stato di fatto sono – a parere dell'esperto stimatore – sanabili attraverso la presentazione di una istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Al riguardo si precisa che i costi da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria cosiddetta 'ordinaria' sono stimati forfettariamente in **Euro 5.000,00** circa, per sanzioni

amministrative, diritti di segreteria, marche da bollo, oltre che per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione della pratica edilizia, comprensivi dell'IVA e della cassa previdenziale.



- Non risulta, agli atti del Comune di Villaricca, alcuna ordinanza di abbattimento di opere abusive, né decreti di acquisizione al patrimonio del Comune.
- Si precisa, infine, che l'immobile ricade in zona omogenea "C/4" – di espansione estensiva – del Piano Regolatore Generale, nonché nella zona omogenea "Città Contemporanea" del vigente Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Si allegano copia della Concessione Edilizia n. 2832 del 21/07/1992 e della Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15257 del 03/10/2003, nonché planimetria con sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto ai grafici allegati alla D.I.A. (**Allegato n. 6**).

Si allega, inoltre, la certificazione rilasciate dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Villaricca (**Allegato n. 7**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/11/2023 – congiuntamente al custode giudiziario, avv. Teresa Basso – lo scrivente ha accertato che l'appartamento risulta attualmente occupato da un terzo in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva immobiliare. Infatti, esso risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Napoli 1 in data 18/04/2019 al n. 006231 serie 3T con decorrenza dal 08/05/2019 al 07/05/2023, tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni, fino al 07/05/2027, opponibile alla procedura esecutiva, essendo stato stipulato in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Detto contratto di locazione prevede un canone di locazione di euro 200,00 mensili. Dunque, in ottemperanza al mandato ricevuto, in risposta al presente quesito, l'esperto stimatore ha provveduto a verificare la congruità del canone di locazione di cui al contratto regolarmente registrato.

Il valore unitario è ottenuto reperendo i più recenti valori di mercato relativi a locazioni nell'area di riferimento per immobili simili a quello da stimare sia per tipologia che per

consistenza. I dati riportati di seguito sono ottenuti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornate al secondo semestre 2023, calcolato sulla base dei dati riportati in seguito.

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

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

Atteso che, in ragione dello stato d'uso e manutenzione in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il valore medio fornito dall'OMI, otterremo, quale **canone di locazione di mercato**, il seguente valore.

4,7 Euro/mq x 114 mq = 535,80 Euro/mese, arrotondabili a **500,00 Euro/mese**

Canone pattuito: **200,00 Euro/mese** > 1/3 500 Euro/mese.

Pertanto, può concludersi che, benché il canone pattuito sia piuttosto basso rispetto ai valori locativi medi di mercato, esso deve ritenersi congruo, in quanto non inferiore ad 1/3 rispetto a detti valori.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

Iscrizioni.

- **Iscrizione contro:** nn. 61442/13447 del 29/12/2004. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 22/12/2004 a rogito del notaio Acone Egle.

Soggetti a favore: _OMISSIS_ C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

2. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA),
foglio 5, p.lla 495, sub. 8, cat. A/2.

Tale iscrizione è relativa al titolo esecutivo in forza del quale risulta iscritta a ruolo la presente procedura esecutiva immobiliare.

- Iscrizione contro: nn. 41589/28413 del 22/09/2010. Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/1973 e s. m. e i..

Soggetti a favore: _OMISSIS_ C.F. _OMISSIS_.

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA),
foglio 5, p.lla 495, sub. 8, cat. A/2.

Circa la sopra citata iscrizione ipotecaria, l'esperto stimatore – come già segnalato nel modulo di controllo depositato in data 04/01/2024 – rileva che non risulta agli atti della procedura l'avviso al creditore iscritto.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 8001/6373 del 23/02/2012, verbale di pignoramento immobili notificato in data 04/02/2012.

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

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

2. _OMISSIS_,

C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA),
foglio 5, p.lla 495, sub. 8, cat. A/2.

Tale trascrizione si riferisce alla procedura esecutiva immobiliare n. 248/2012, promossa da _OMISSIS_ contro _OMISSIS_ e _OMISSIS_, estinta il 22/11/2012, come da attestazione della Cancelleria del Tribunale di Napoli del 27/02/2024, depositata in data 18/03/2024 in ossequio al provvedimento del G.E. del 25/01/2024.

- Trascrizione contro: nn. 35822/28054 del 02/08/2017, verbale di pignoramento immobili notificato in data 21/06/2017.

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

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.
2. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA),
foglio 5, p.lla 495, sub. 8, cat. A/2.

Tale trascrizione si riferisce alla procedura esecutiva immobiliare n. 468/2017, promossa da _OMISSIS_ contro _OMISSIS_ e _OMISSIS_, estinta il 10/09/2017, come da attestazione della Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord del 06/03/2024, depositata in data 18/03/2024 in ossequio al provvedimento del G.E. del 25/01/2024.

- Trascrizione contro: nn. 4721/3456 del 27/01/2023, verbale di pignoramento immobili notificato in data 11/01/2023.

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

Soggetti contro: 1. _OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.
2. C_OMISSIS_,
C.F. _OMISSIS_, per la quota di 1/2.

Immobili: Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Villaricca (NA),
foglio 5, p.lla 495, sub. 8, cat. A/2.

Tale trascrizione è relativa al titolo esecutivo in forza del quale risulta iscritta a ruolo la presente procedura esecutiva immobiliare.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità in capo ai debitori eseguiti e quello relativo all'immobile pignorato.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 6), lo scrivente ha verificato che l'unità immobiliare presenta difformità urbanistico-edilizie sanabili attraverso la presentazione di una istanza di rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per la quale l'esperto ha stimato sommariamente un costo complessivo di **Euro 5.000,00**, comprensivi di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, compenso tecnico per la redazione degli elaborati, comprensivo di IVA e cassa previdenziale.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), lo scrivente ha riscontrato la presenza di lievissime difformità catastali, per le quali sarà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di pratica DOCFA, il cui costo complessivo è stimato forfettariamente in **Euro 650,00**, comprensive di compenso professionale, IVA, cassa previdenziale e spese catastali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

perizia;

4) *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.*

L'immobile consiste in un appartamento, facente parte di un edificio condominiale denominato "Parco Letizia". Pertanto, l'esperto stimatore ha provveduto a inoltrare formale richiesta di informazioni all'amministratore pro-tempore del citato condominio, avv. Luigi loime.

Dalla comunicazione trasmessa in riscontro alla richiesta di informazioni inoltrata, emerge quanto segue.

- La quota mensile ordinaria per l'appartamento oggetto della presente relazione di stima è pari a Euro 50,00. Pertanto l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a Euro 600,00.
- Il condominio riferisce che non vi sono all'attualità spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.
- Da quanto riferito e come più chiaramente si legge dalla comunicazione trasmessa dall'amministratore condominiale, vi sono morosità che risalgono sino all'anno 2017. Per quanto concerne le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna, esse – salvo conguagli, errori e/o omissioni – ammontano ad Euro 1.200,00.
- Non sono note al condominio liti pendenti con riferimento all'unità immobiliare di proprietà degli esecutati.

Nell'**Allegato n. 9** si riporta la comunicazione trasmessa all'esperto stimatore dall'amministratore condominiale pro-tempore.

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.

Criterio di stima utilizzato.

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

Il valore di mercato viene calcolato con il seguente procedimento:

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

Calcolo della superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento:
 - superfici scoperte di uso esclusivo. Esse saranno computate al 10% della superficie, fino al limite pari alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per la quota eccedente detto limite;
 - balconi, terrazzi e similari. Qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, essa sarà computata al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq e, qualora siano non comunicanti, computata al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente i 25 mq;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.. Essi vanno computati al 50%, qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e al 25%, qualora siano non comunicanti.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima.

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

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.700

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

Agenzia Immobiliare	Tipologia	Valore di mercato	Superficie	Valore unitario
<u>_OMISSIS_</u>	Trilocale 3° piano via Bologna	Euro 102.000	82 mq	1.243,90 €/mq
<u>_OMISSIS_</u>	Trilocale 1° piano via Bologna	Euro 153.000	96 mq	1.593,75 €/mq
<u>_OMISSIS_</u>	Trilocale 1° piano via Bologna	Euro 130.000	85 mq	1.529,41 €/mq
<u>_OMISSIS_</u>	Trilocale 1° piano via Bologna	Euro 150.000	100 mq	1.500,00 €/mq
<u>_OMISSIS_</u>	Trilocale 1° piano via Bologna	Euro 109.000	65 mq	1.676,92 €/mq

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

In tal modo otterremo:

$$1.400,00 \text{ Euro/mq} \times 0,40 + 1.500,00 \text{ Euro/mq} \times 0,60 = 1.460,00 \text{ Euro/mq.}$$

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Appartamento al piano secondo di un piccolo fabbricato condominiale.

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

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (10%)	S.N.R. (2%)
cucina/soggiorno	43,39			
disimpegno	4,59			
bagno	9,76			
camera 1	20,22			
camera 2	17,72			
balcone 1		22,58		
balcone 2		2,42	8,34	
corte			95,68	39,00
TOTALE	95,68	7,50	10,40	0,78

TOTALE S.C. = 95,68 mq + 7,50 mq + 10,40 mq + 0,78 mq = 114,36 arrotondabili a 114 mq

Valore di mercato della **piena proprietà di un appartamento:**

114 mq x 1.460,00 €/mq = € 166.440,00

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

- spese per la sanatoria delle difformità sanabili	Euro	5.000,00
- spese catastali	Euro	650,00
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
TOTALE	Euro	6.150,00

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

Euro 166.440,00 - Euro 6.150,00 = **Euro 160.290,00**

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

Nel caso di specie, si terrà conto – innanzitutto – della circostanza che la proprietà del bene non comprende un box -auto. Tale circostanza costituisce un deterrente, in termini di appetibilità del bene, che, secondo il parere dello scrivente esperto stimatore, incide nella misura del 10% del valore complessivo del bene.

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

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

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

• assenza box-auto	0,90
• accesso indipendente	1,10
• ribasso per vendita giudiziaria	0,80
COEFFICIENTE GLOBALE UNICO	(0,90 x 1,10 x 0,80) = 0,792

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

Euro **160.290,00** x 0,792 = Euro 126.949,68 arrotondabili a Euro 120.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: Euro 120.000,00.

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.

Il bene immobile oggetto di stima non è costituito da quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

I debitori esecutati, **_OMISSIS_** e **_OMISSIS_**, come da documentazione in atti, risultano entrambi residenti in **_OMISSIS_**. Infatti, da quanto emerso nel corso del sopralluogo effettuato dagli ausiliari, l'immobile oggetto di stima risulta occupato da terzi sin da data antecedente a quella del pignoramento.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che:

- entrambi i coniugi sono debitori esecutati;
- i debitori esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene immobile oggetto di pignoramento e alla data di sottoscrizione del contratto di mutuo;
- i coniugi hanno formalizzato la loro separazione con atto trascritto innanzi all'Ufficiale di Stato Civile in data 19/05/2022.

Si allegano alla presente relazione certificati di residenza storici e estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (**Allegato n. 10**).

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

L'esperto stimatore

arch. Pasquale Lombardi



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	8
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. ...	11
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	12
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	15
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	19
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	24
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	24
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	24
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	25
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	27
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.	30