

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 353/18 - G.E. dott. Antonio Cirma

promosso da *** Omissis ***

contro *** Omissis ***

LOTTO N. 2

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 17 maggio 2021 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 20 maggio 2021. 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. 25916/19994 in data 07/06/2018, a favore di *** Omissis *** , nata a *** Omissis *** il *** Omissis *** , C.F. *** Omissis *** , contro *** Omissis *** , nato a *** Omissis *** il *** Omissis *** – C.F. *** Omissis *** , è relativo ai diritti immobiliari così descritti:

- *Proprietà per 111/1000 dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cardito (NA), Foglio 5, particella 272 sub. 1, Categoria A/2, classe 2;*

- *Piena proprietà – Unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Crispano (NA), foglio 3, particella 69 sub. 3, categoria A/3, classe 2;*
- *Piena proprietà – Unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Crispano (NA), foglio 3, particella 69 sub. 4, categoria A/3, classe 2;*
- *Piena proprietà – Unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Crispano (NA), foglio 3, particella 69 sub. 6, categoria C/2, classe 3;*
- *Piena proprietà – Unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Crispano (NA), foglio 3, particella 69 sub. 8, categoria A/3, classe 2;*
- *Piena proprietà – Unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Crispano (NA), foglio 3, particella 69 sub. 10, categoria in corso di costruzione.*

Il pignoramento è stato azionato in virtù di decreto ingiuntivo rep. 35/2018, emesso in data 09/01/2018 dal Tribunale di Benevento, e munito di formula esecutiva in data 17/01/2018.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto fissò l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 giugno 2021 alle ore 10:00, di intesa con il custode giudiziario, dott. Claudio Cesaro, 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 Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, ove constatava che tutti gli immobili oggetto di pignoramento nel predetto Comune si trovano nel medesimo fabbricato per civili abitazioni edificato su quattro livelli fuori terra con annessa area pertinenziale scoperta.

Alla presenza del custode giudiziario e del debitore, si procedeva ad effettuare il rilievo metrico e fotografico di parte degli immobili pignorati e, precisamente, delle unità immobiliari identificate in catasto con i seguenti identificativi: particella 69, sub. 4, 6, 8 e 10.

Considerata la consistenza degli immobili, le operazioni peritali venivano sospese alle ore 12:30, rinviando il prosieguo per il successivo giorno 30 giugno 2021 alle ore 9:30.

Alla data e all'ora stabilita, il sottoscritto si recava nuovamente nei luoghi oggetto di vertenza: ivi, alla presenza del custode giudiziario e della sig.ra *** Omissis ***, sorella del debitore, si procedeva ad effettuare l'accesso all'unità immobiliare sita in Crispano (NA) alla Via Provinciale n. 108, eseguendo il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare identificata in catasto come

particella 69, sub. 3. In prosieguo, accompagnati dal coniuge della sig.ra *** Omissis ***, lo scrivente e il custode si recavano in Cardito (NA) alla Via Roma n. 24/26 per eseguire l'accesso all'immobile pignorato ivi ubicato, consistente in una porzione di fabbricato di vecchia costruzione su due livelli. Anche in tale circostanza, si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile identificato in catasto come particella 272 sub. 1.

Non essendovi altri immobili da visionare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:40. 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, recandosi presso:

- gli uffici dell'Agenzia del Territorio Servizi Catastali (ex U.T.E.) di Napoli, per acquisire le visure catastali e le planimetrie degli immobili pignorati;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio Settore Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2), per effettuare le visure ipotecarie necessarie alla ricostruzione della provenienza ultra ventennale degli immobili pignorati;
- l'Ufficio Tecnico dei comuni di Cardito e Crispano, per acquisire la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati;
- l'archivio notarile distrettuale di Santa Maria Capua Vetere, per reperire la copia di uno dei titoli di provenienza degli immobili pignorati;
- l'archivio notarile distrettuale di Napoli, per reperire la copia di altro titolo di provenienza degli immobili pignorati;
- l'Ufficio Usi Civici presso la sede della Regione Campania in Napoli, per verificare l'esistenza di usi civici relativamente al suolo su cui insiste il complesso immobiliare di cui i beni pignorati fanno parte.

Inoltre, lo scrivente acquisiva il certificato di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore, facendone richiesta agli uffici 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’instestazione 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 evidenzi 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. 353/18. 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 del dott. Gerardo Santomauro, notaio in Benevento, depositata telematicamente in data 27/06/2018.

L’esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione risulta incompleta con riferimento alla ricostruzione della provenienza degli immobili pignorati, come già segnalato dallo scrivente nei moduli di controllo documentazione depositati nel fascicolo della procedura.

In particolare, quanto agli immobili in Crispano censiti in N.C.E.U. al foglio 3, particella 69 subb. 3, 4, 6, 8, 10, la certificazione risale ad un atto di donazione del 20/03/2000, indicando genericamente che gli immobili sono pervenuti ai danti causa del debitore “*in virtù di titolo legale anteriore al ventennio*”.

Inoltre, quanto all’immobile in Cardito censito in N.C.E.U. al foglio 5, particella 272 sub. 1, la predetta certificazione risale ad una successione legittima apertasi il 15/04/2008 in morte della dante causa *** Omissis ***, precisando che alla stessa l’immobile era pervenuto in ragione di 500/1000 dell’intero con atto di compravendita del 04/07/1979. Null’altro è riferito in ordine alla restante quota di 500/1000.

Infine, si segnala la discontinuità delle trascrizioni con riferimento all'immobile in Cardito censiti in N.C.E.U. al foglio 5, particella 272 sub. 1, in quanto la predetta successione non è munita di accettazione tacita o espressa da parte degli eredi.

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

Infine, il creditore procedente non ha depositato l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore, per cui lo scrivente ha provveduto ad eseguire tale adempimento acquisendo copia degli atti presso gli uffici competenti. Il contenuto dell'atto è riportato 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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**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.l.la 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.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.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

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

- tutti gli immobili pignorati sono indipendenti tra loro funzionalmente e dal punto di vista impiantistico;
- ciascun immobile è distinto con autonomo subalterno catastale;
- non risultano costituiti vincoli pertinenziali tra immobili dotati di autonoma identificazione catastale;
- i beni immobili in Cardito sono pignorati pro quota, mentre quelli in Crispano sono pignorati per la piena ed intera proprietà.

Pertanto, nel procedere alla formazione dei lotti, si è tenuto conto di tali caratteristiche che rendono conveniente formare sei distinti lotti per la vendita, suddivisi nel seguente modo:

- Lotto N. 1: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, posto al piano primo, interno 3, censito in N.C.E.U. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 3;
- Lotto N. 2: piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, posto al piano primo, interno 4, censito in N.C.E.U. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 4;
- Lotto N. 3: piena ed intera proprietà di locale deposito ubicato in Crispano (NA), alla Via Garibaldi snc, posto al piano terra, interno 5, censito in N.C.E.U. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 6;
- Lotto N. 4: piena ed intera proprietà di appartamento monolocale per civile abitazione ubicato in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, posto al piano terra, interno 6, censito in N.C.E.U. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 8;
- Lotto N. 5: piena ed intera proprietà di appartamento in corso di costruzione ubicato in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, posto al piano secondo, interno 8, censito in N.C.E.U. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 10;

- Lotto N. 6: quota di 111/1000 di proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Cardito (NA), alla Via Roma n. 24/26, dislocato su due livelli, piano terra e primo con sovrastante sottotetto non abitabile, censito in N.C.E.U. del Comune di Cardito al foglio 5, particella 272 sub. 1.

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. 2.

I diritti reali oggetto di pignoramento, con riferimento al neo-formato lotto N. 2, sono costituiti da:

- diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza; l'appartamento è ubicato al piano primo, interno 4, censito in N.C.E.U. del comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 4, cat. A/3, classe 2, vani 5,5, R.C. Euro 255,65.

I diritti di proprietà precedentemente descritti corrispondono a quelli nella titolarità del debitore *** Omissis ***, in quanto pervenuti con atto di donazione del 20/03/2000.

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 presenta difformità sostanziali rispetto alle planimetrie di cui ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, come meglio precisato in risposta al quesito n. 3.

L'individuazione del fabbricato di cui il bene oggetto di pignoramento fa 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.

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

L'appartamento confina con Via Garibaldi a Nord, con Via Provinciale ad Est, con appartamento sub. 3 a Sud, con sottostante cortile comune e fabbricato censito come particella 67 del foglio 3 a Ovest.

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E FOTO SATELLITARE

NCEU Crispano fg. 3 part.IIa 69



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 ubicato nel Comune di Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni di maggiore consistenza, edificato su quattro livelli fuori terra, con annessa area di corte comune.

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato, contraddistinto con il numero interno 4, ed ha accesso da rampa di scale scoperta avente origine dal cortile comune che consente di raggiungere il ballatoio antistante l'unità immobiliare. Non vi è ascensore.

Si precisa che in origine l'appartamento aveva accesso esclusivamente percorrendo interamente il ballatoio lato cortile che a sua volta è raggiungibile dalla rampa di scale interna comune del fabbricato: pertanto, considerato che tale ballatoio è antistante sia all'unità immobiliare in oggetto sia a quella adiacente sub. 3 (facente parte del lotto 1), esso era comune ad entrambe unità immobiliari. A seguito della realizzazione della scala esterna sopra descritta, il ballatoio è stato suddiviso per mezzo di un tramezzo in muratura in due parti distinte, ciascuna delle quali pertinenziale dell'unità immobiliare ad esso antistante.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Vista dal cortile interno del fabbricato

L'appartamento è attualmente così composto:

- soggiorno di mq. 28,19,
- cucina di mq. 21,38;
- disimpegno zona notte di mq. 5,53,
- due bagni di mq. 8,00 e mq. 3,80,
- due camere da letto di mq. 19,04 e mq. 14,60.

La superficie interna utile complessiva è pari a mq. 100,54, con altezza interna di m. 3,10. Inoltre, vi sono un balcone ad angolo sui lati Nord ed Est di mq. 36,33, prospiciente Via Provinciale e Via Garibaldi, e un ballatoio/ balcone sul lato Ovest di mq. 14,35, parzialmente verandato e prospiciente il cortile interno del fabbricato. Si precisa che tale ballatoio è accessibile dalla rampa di scale scoperta avente origine dal cortile comune, sebbene essa sia da considerarsi realizzata in difformità del titolo abilitativo edilizio. Il predetto ballatoio costituiva in passato l'unica via di accesso all'immobile, in quanto esso è adiacente a quello dell'appartamento sub. 3 (facente parte del Lotto N. 1), raggiungibile dalla rampa di scale interna del fabbricato, e sul quale si ritiene che vi fosse quantomeno diritto di passaggio.



Scala esterna e ballatoio



Soggiorno

L'appartamento è utilizzato come civile abitazione, in conformità al titolo abilitativo edilizio ed alla categoria catastale attribuita.

L'appartamento è attualmente accessibile dalla porta di ingresso posta sul ballatoio precedentemente descritto: da essa si accede direttamente al vano soggiorno, dal quale una porta posta sul lato destro consente l'accesso alla cucina (anch'essa dotata di autonoma porta di ingresso

posta sul predetto ballatoio), mentre una porta posta sul lato sinistro consente l'accesso ad un disimpegno su cui si aprono le porte delle camere da letto e dei bagni.

L'appartamento dispone di affacci sui lati Nord, Est, ed Ovest, con vani finestra e portafinestra di adeguate dimensioni, per cui l'esposizione può definirsi buona, anche in considerazione della adeguata distanza dai fabbricati circostanti.

Il ballatoio lato Ovest, prospiciente il cortile interno del fabbricato, è parzialmente occupato da una veranda in alluminio di circa mq. 2,60, destinata a lavanderia, all'interno della quale sono presenti la macchina lavatrice e un lavatoio in vetroresina.

FINITURE

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

- gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti esternamente da persiane a battente in alluminio;
- gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura, con finitura essenza noce;
- la porta di ingresso è a doppio battente simmetrico, di tipo blindato e dotata di serratura di sicurezza;
- le pareti interne sono intonacate e verniciate in tutti i vani;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle in marmo di diverse tipologie e colori differenti per la zona giorno e la zona notte;
- la cucina ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica monocottura di colore grigio fino all'altezza di m. 1,60 circa;
- i bagni hanno pareti e pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica di vari colori e finiture: il bagno di dimensioni maggiori è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet, vasca in vetroresina, quello di dimensioni minori è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet e piatto doccia;
- il vano soggiorno, una camera da letto e un bagno presentano controsoffittatura in cartongesso;
- la veranda posta sul ballatoio prospiciente il cortile interno del fabbricato ospita un piccolo lavatoio e gli attacchi per la macchina lavatrice;
- I due balconi hanno pavimento rivestito in piastrelle di ceramica per esterni e sono protetti da ringhiera metallica.

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

Lo scrivente non ha reperito il A.P.E. – Attestato di Prestazione Energetica, dell'appartamento che potrà essere rilasciato con un costo stimabile in Euro 200,00.



Cucina



Una camera da letto

STATO DI MANUTENZIONE

Le finiture descritte sono state poste in opera presumibilmente a seguito di una ristrutturazione parziale dell'immobile originario, avvenuta negli anni 1990-2000, e 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, tenuto anche conto dell'epoca di posa in opera delle stesse.

Tuttavia, come documentato nel rilievo fotografico dell'Allegato N. 2, si sono riscontrati problemi di infiltrazione di acqua meteorica provenienti dal solaio di copertura, che hanno determinato l'ammaloramento di alcuni soffitti e pareti interne, con parziali distacchi dell'intonaco. In conseguenza di ciò, il controsoffitto della camera da letto presenta formazione di muffe superficiali

mentre quello del bagno è stato completamente rimosso e il relativo soffitto si presenta ricoperto di muffe di colore scuro.

A parere dello scrivente le infiltrazioni possono essere eliminate con il rifacimento della pavimentazione e della guaina impermeabilizzante del solaio di copertura del fabbricato, sistemato parzialmente a terrazzo.

Sulla base di tutto quanto sopra descritto, lo stato di manutenzione generale dell'immobile può definirsi discreto.

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 e terrazzi fino 25 mq : 0,25 (0,10 per l'eccedenza)

<i>Descrizione</i>	<i>Incidenza</i>	<i>U.M.</i>	<i>Superficie</i>
Superficie interna calpestabile	100%	mq	100,54
Superficie pareti divisorie interne	100%	mq	2,86
Superficie pareti perimetrali e portanti (fino allo spessore di cm. 50)	100%	mq	10,57
Superficie pareti perimetrali comuni (fino allo spessore di cm. 25)	50%	mq	2,29
Superficie balconi e terrazzi	25%-10%	mq	8,81
TOTALE		mq	125,07

La planimetria rilevata è riportata nell'allegato N. 3 e, in scala ridotta, nella figura n. 1.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato nella struttura originaria negli anni 1973-75 e successivamente ampliato e sopraelevato negli anni 1975-78, con struttura portante costituita da muratura tufacea e solai latero-cementizi. L'edificazione è avvenuta su quattro piani fuori terra.

L'accesso al cortile pertinenziale del fabbricato avviene dalla strada pubblica mediante un portone in ferro a due battenti, contraddistinto con il civico n. 108 di Via Provinciale, che immette nell'androne coperto attiguo al detto cortile. Quest'ultimo è interamente pavimentato con piastrelle tipo marmette di vecchia fattura ed è recintato sull'unico lato libero con un muro avente altezza di m. 3,00.

Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni del fabbricato è discreto, anche in considerazione dell'epoca di costruzione, sebbene in occasione del sopralluogo effettuato si sia rilevato un ammaloramento generale degli intonaci delle facciate.

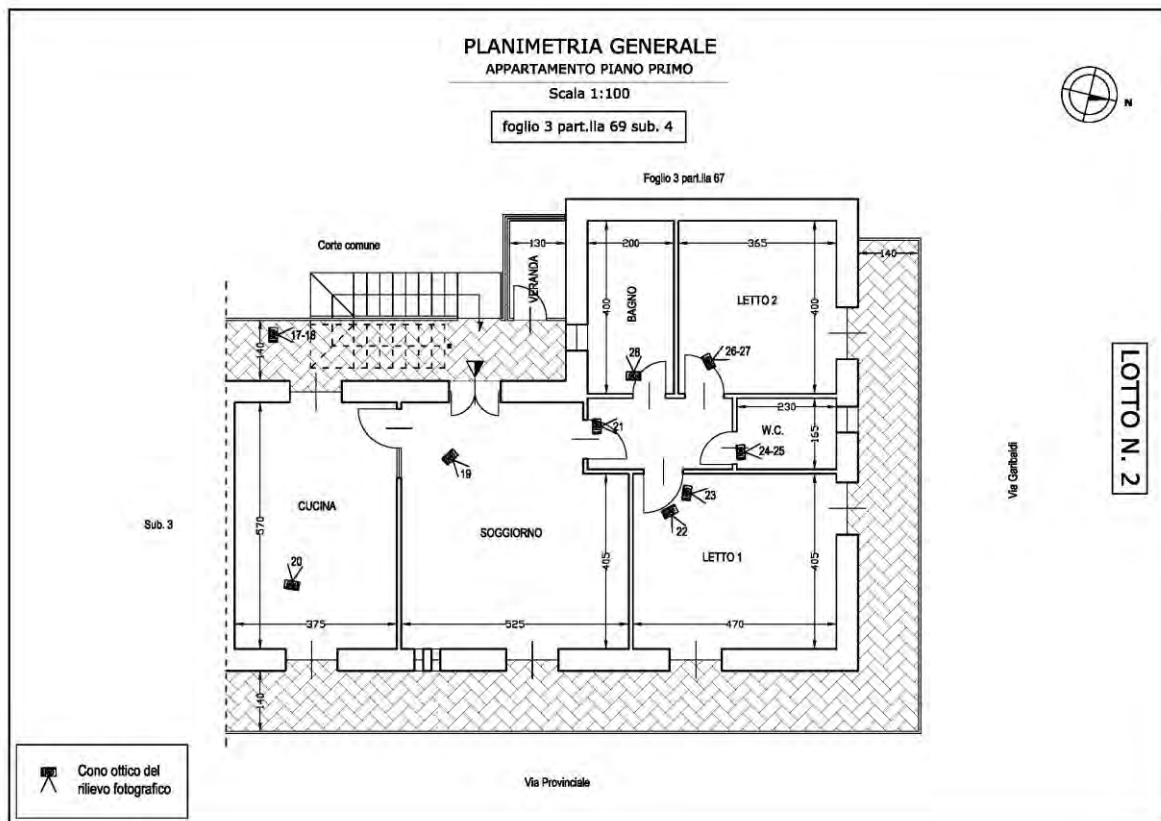


Figura 1 – Planimetria appartamento

I beni immobili descritti sono ubicati in zona semicentrale del Comune di Crispano, prospicienti la Via Provinciale, che costituisce il principale asse viario della città. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, edificata a partire dagli anni '60/'70 del XX secolo e si trova a circa m. 500 dal centro storico, ove sono ubicate numerose attività commerciali e i principali servizi.

Il Comune di Crispano conta circa 12.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 87 e la superstrada ex S.S. 162 NC o “Asse Mediano”. La città di Napoli dista circa 12 km in direzione Sud.

Nell’*allegato N. 2* è riportato il rilievo fotografico degli immobili e 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.

L'immobile oggetto di pignoramento facente parte del presente lotto è distinto in N.C.E.U. del Comune di Crispano come di seguito elencato:

- **foglio 3, particella 69 sub. 4**, Via Provinciale n. 35, Piano 1, interno 4, scala U, Cat. A/3, classe 2, vani 5,5, Superficie catastale: mq. 139, R.C. Euro 255,65.

Le visure storiche e la planimetria catastale dell'immobile sono contenute nell'allegato N. 5.

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

L'immobile ha dati derivanti da:

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta *** Omissis ***, proprietà per 1000/1000, dal 20/03/2000 al 28/05/2021 (data della visura eseguita dallo scrivente);

in ditta *** Omissis *** e *** Omissis ***, proprietà per 500/1000 ciascuno, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 20/03/2000.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è attualmente censito in N.C.T. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69, ente urbano di are 04.32, con dati derivanti da:

- Variazione d'ufficio del 26/11/1991, in atti dal 06/12/1991 (n. 32.48/91).

Nella variazione è stata accorpata e soppressa la particella 246.

Si riporta di seguito l'ulteriore ricostruzione della storia catastale fino a giungere alla data del primo atto di provenienza ante-ventennale (cfr. risposta al quesito n. 5).

Dall'impianto meccanografico del 02/01/1972 al 26/11/1991, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 3, particella 69, frutteto classe 1, di are 02.70.

Attualmente senza intestazione trattandosi di ente urbano.

In ditta *** Omissis *** e *** Omissis ***, proprietà per 500/1000 ciascuno, dall'impianto meccanografico del 02/01/1972 al 26/11/1991.

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 dell'unità immobiliare pignorata derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Non si riscontrano variazioni avvenute in data successiva al pignoramento;
- L'atto di pignoramento immobiliare notificato il 27/05/2018 e la relativa nota di trascrizione del 07/06/2018 ai NN. 25916/19994 riportano i dati catastali dell'immobile pignorato 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 donazione del 20/03/2000.

La sovrapposizione effettuata tra la planimetria catastale e quella redatta dallo scrivente a seguito della verifica dell'attuale stato dei luoghi evidenzia le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- Presenza di veranda su parte della superficie del ballatoio lato Ovest;
- Presenza di scala di accesso scoperta sul lato Ovest;
- Formazione di nuovo vano finestra sul prospetto Nord.

La rappresentazione grafica della predetta difformità è riportata nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nella figura n. 2.

Le difformità catastali sopra descritte possono essere sanate con presentazione di nuova e aggiornata planimetria, con un costo stimato in Euro 200,00, comprensivo di spese tecniche.

Si precisa che la presentazione della planimetria catastale aggiornata è possibile solo laddove le difformità siano assentibili urbanisticamente, come meglio precisato in risposta al quesito n. 6.

Nell'*allegato N. 5* si riportano le visure catastali del bene pignorato, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale in scala 1:1000.

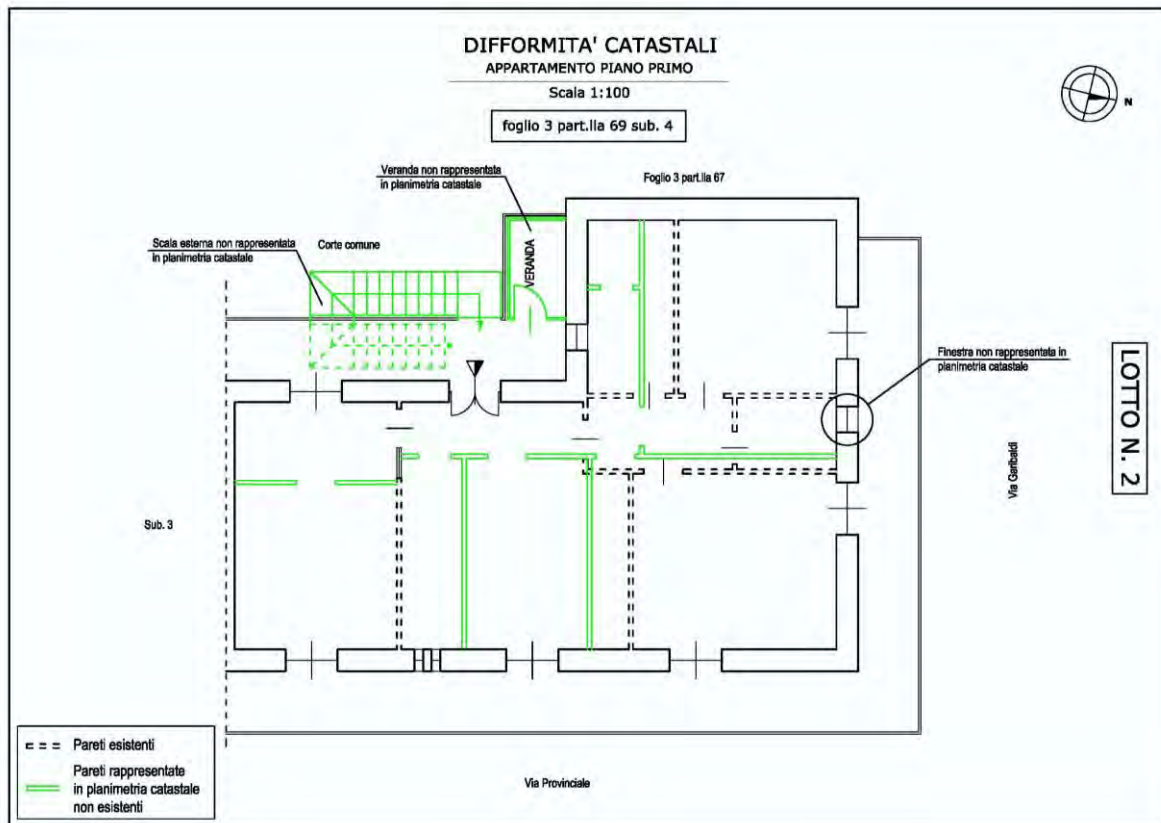


Figura 2 – Rappresentazione grafica difformità catastali appartamento

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. 2: Piena ed intera proprietà di **appartamento per civile abitazione** ubicato in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, piano primo, interno 4; è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, oltre a due balconi; confina con Via Garibaldi a Nord, con Via Provinciale ad Est, con appartamento sub. 3 a Sud, con sottostante cortile comune e fabbricato censito come particella 67 del foglio 3 a Ovest; è riportato in **C.F. del Comune di Crispano al foglio 3, particella 69 sub. 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi sono Licenza Edilizia n. 11 del 26/03/1973 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 98 del 17/07/1998, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a modifiche prospettiche, alla realizzazione della scala esterna di accesso, alla realizzazione di veranda su un balcone, ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE Euro 121.000,00

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.

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 donazione** del 20/03/2000 per notaio Bianca Fusco di Caivano (NA), Rep. N. 136875, trascrizione ai NN. 10091/6873 in data 28/03/2000, mediante il quale i coniugi *** Omissis *** (***** Omissis *****) e *** Omissis *** (***** Omissis *****) donavano al proprio figlio *** Omissis *** (***** Omissis *****), tra maggiore consistenza, i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile in Crispano (NA), alla Via Provinciale n. 108, censito in N.C.E.U. di detto comune al foglio 3, part.IIa 69 sub. 4.

In ottemperanza a quanto richiesto nel verbale di conferimento incarico, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ricerche al fine di individuare un titolo di provenienza inter vivos a carattere traslativo al fine di ricostruire la provenienza anteventennale dei beni, giungendo al seguente risultato.

Ai danti causa, coniugi *** Omissis *** e *** Omissis ***, il suolo su cui hanno successivamente edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- **Atto di compravendita** del 20/02/1965 per notaio Giuseppe Martini di Caivano, Rep. N. 70541, trascrizione ai NN. 14681/10184 in data 23/03/1965, mediante il quale *** Omissis *** (***** Omissis *****) e *** Omissis *** (***** Omissis *****) vendevano, ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero, ai coniugi *** Omissis *** (***** Omissis *****) e *** Omissis *** (***** Omissis *****), i diritti di piena ed intera proprietà del terreno edificabile in Crispano (NA), alla Via Provinciale e del soprastante fabbricato di due vani e cucina: il terreno censito all'epoca in N.C.T. di detto comune al foglio 3, part.IIa 69 di are 2.70, il fabbricato non accatastato perché di nuova costruzione.

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 degli atti di provenienza dell'immobile del 20/03/2000 e del 20/02/1965, sopra elencati (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 beni oggetto di pignoramento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano - Settore Urbanistica.

Titoli abilitativi rilasciati

Il fabbricato sito in Crispano alla Via Provinciale n. 108 è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- **Licenza Edilizia n. 11 del 26/03/1973**, rilasciata a *** Omissis *** e *** Omissis *** per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Provinciale;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 98 del 17/07/1998**, rilasciata a *** Omissis *** per la costruzione di parte dell'unità abitativa a piano terra in difformità alla L.E. n. 11/73, e di due unità abitative al primo piano totalmente abusive.

Inoltre, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano vi sono le seguenti pratiche edilizie riferite al medesimo fabbricato sito alla Via Provinciale n. 108:

- **D.I.A. prot. n. 10680 del 20/11/2012**, presentata da *** Omissis *** per il frazionamento di una unità abitativa al piano terra;
- **S.C.I.A. prot. n. 4951 del 24/05/2013**, presentata da *** Omissis *** per il frazionamento di una unità abitativa al piano terra;
- **Istanza di sanatoria ex lege 326/03 prot. n. 11696 del 10/12/2004**, presentata da *** Omissis *** per la realizzazione di un'unità abitativa al secondo piano.

Infine, agli atti dell'Ufficio Tecnico risulta presentata dall'odierno debitore *** Omissis *** richiesta di Concessione Edilizia prot. n. 2283 del 07/03/2003 e relativa integrazione prot. n. 6734 del 02/07/2003 per la sopraelevazione del fabbricato con realizzazione di un sottotetto termico. Tale pratica è stata archiviata e non vi è stato pertanto il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Crispano, Settore Urbanistica, ha rilasciato, su richiesta dello scrivente, la copia dei predetti titoli, ad eccezione della D.I.A. prot. n. 10680 del 20/11/2012 non reperita materialmente. Le copie sono riportate nell'allegato N. 8, unitamente ai grafici di progetto ove presentati.

Parametri urbanistici

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona "B2 di completamento – comprensorio acquedotto", ai sensi del vigente P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regione Campania n. 2458 in data 24/02/1983.

I principali parametri urbanistici previsti per tale zona sono di seguito elencati:

- Indice fabbricabilità: 2,00 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 0,444 mq/mq;
- Numero max. piani: 3;
- Altezza max: 11 m;
- Distanza min. tra fabbricati: 10 m.

In tale zona sono consentite le sopraelevazioni purché rispettino le distanze dai confini.

Il Comune di Crispano è dotato anche di P.U.C. adottato con Delibera di C.C. n. 111 del 31/10/2018, non ancora approvato in via definitiva.

Come noto, l'adozione del nuovo strumento urbanistico non comporta la decadenza di quello vigente, per cui nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione definitiva del P.U.C. si applica la cosiddetta "misura di salvaguardia" di cui all'art. 12 comma 3 del D.P.R. 380/01. Tale disciplina prevede che qualsiasi istanza volta ad ottenere un titolo abilitativo edilizio debba essere rispettosa e conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato.

Nel caso in cui non sia verificata la doppia conformità, l'iter procedurale viene sospeso fino all'entrata in vigore effettiva del nuovo strumento urbanistico ovvero fino alla decadenza dello stesso per effetto della mancata approvazione.

Ne consegue che per la valutazione della conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, lo scrivente dovrà tenere conto anche delle previsioni del P.U.C. adottato.

Ai sensi del citato P.U.C. il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B2 – Città consolidata", dove sono consentiti gli interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'adeguamento degli edifici esistenti, con le seguenti prescrizioni:

- Indice di Edificabilità fondiaria: mc/mq 2,20;
- Rapporto di copertura: 0,50;
- Altezza massima: m. 16,50;
- Distanza minima dai confini: m. 5,00 (a confine con parete cieca);
- Distanza minima dai fabbricati: m. 10,00 (a confine con parete cieca);
- Distanza minima dalle strade: m. 0,00;
- Rapporto H/L max.: 1,05 (tra fronte stradale e distanza tra il fronte e il ciglio opposto);
- Vietato il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, salvo le unità immobiliari che avevano già tale destinazione prima della data di adozione del PUC;
- Consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
- Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi l'accorpamento di unità abitative o aventi altra destinazione nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dalle normative, l'inserimento di collegamenti verticali interni, l'inserimento di ascensori interni o esterni, l'inserimento di soppalchi;
- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi la sostituzione di edifici esistenti a parità di volume, il recupero e lo spostamento di volumi risultanti da superfetazioni;
- Gli ampliamenti sono consentiti nei limiti dell'Indice di edificabilità fondiaria pari a 2,20 mc/mq, a condizione di non realizzare un incremento delle unità abitative;
- Il cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti è consentito con le seguenti limitazioni:
 - a. Da residenziale a qualsiasi altra destinazione;
 - b. Da qualunque destinazione diversa da residenziale a produttiva commerciale con limitazioni di superficie, a produttiva artigianale e a turistico ricettiva;
 - c. Da produttiva industriale o produttiva artigianale a residenziale, produttiva direzionale, produttiva commerciale, turistico ricettiva, nel caso sia accompagnata da interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica nei limiti dell'indice di edificabilità e di altezze, distanze e rapporto di copertura consentiti.

Confronto tra l'attuale stato dei luoghi e i titoli abilitativi

Tenuto conto che le pratiche edilizie più sopra menzionate (D.I.A., S.C.I.A. e istanza di sanatoria) non sono relative all'unità immobiliare in argomento, lo scrivente ha eseguito il confronto tra

l'attuale stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso ed i grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato in ordine di tempo, costituito dalla C.E. in sanatoria n. 98/98.

Risultano le seguenti difformità:

- Parziale diversa distribuzione degli spazi interni, ottenuta con spostamento e/o eliminazione di tramezzi;
- Modifica del prospetto Nord (prospiciente Via Garibaldi) dovuta alla realizzazione di una finestra aggiuntiva, nonché del prospetto Sud, con trasformazione del vano portafinestra previsto in finestra;
- Realizzazione di scala esterna di collegamento tra il cortile interno del fabbricato e il ballatoio del primo piano;
- Realizzazione di veranda su parte della superficie del ballatoio lato Ovest.

Le difformità sopra descritte sono rappresentate graficamente nell'allegato N. 4 e, in scala ridotta, nella figura n. 3.

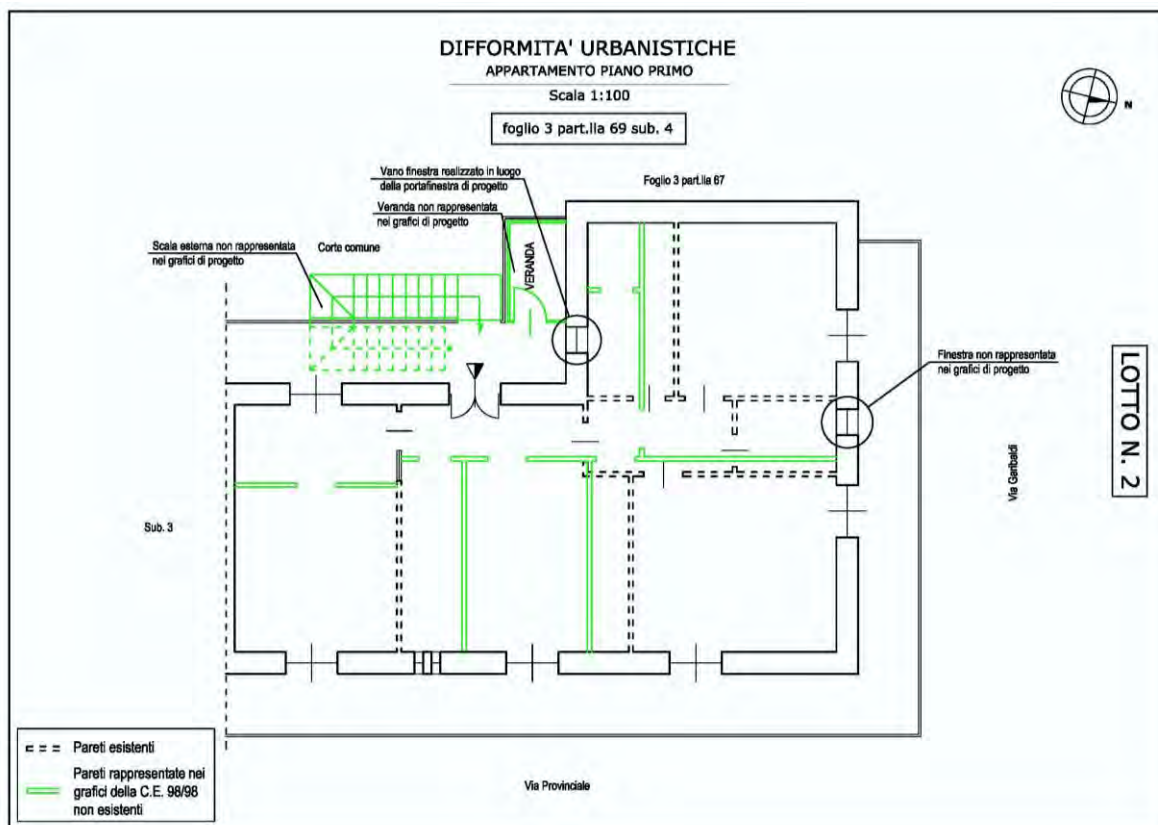


Figura 3 – Rappresentazione grafica delle difformità urbanistiche dell'appartamento

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 dell'immobile pignorato.

In primo luogo si osserva che tutti gli interventi sopra descritti costituiscono un abuso edilizio, in quanto eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 98/98.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo, in maniera separata per ciascuna difformità per chiarezza espositiva.

Lo scrivente osserva preliminarmente che non vi è possibilità di presentare istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, non ricorrendo i presupposti dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

Ne consegue che l'unica possibilità di sanare gli abusi commessi resta la presentazione di istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità. Tale procedura richiede il rispetto della condizione di doppia conformità, ovvero il rispetto della disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della realizzazione degli abusi che all'attualità.

Modifica dei prospetti

La realizzazione di una finestra aggiuntiva rispetto a quanto previsto in progetto e della trasformazione di una portafinestra in finestra determina la modifica dei prospetti del fabbricato.

Il predetto intervento è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 76/2020, definibile "pesante", per cui per essi è richiesta la presentazione di una S.C.I.A.. Trattandosi di intervento già eseguito, occorre la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/01.

Ritenendo che tale intervento sia stato eseguito successivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio, occorre verificarne la conformità al P.R.G. vigente all'epoca e alle previsioni del P.U.C..

A parere dello scrivente gli interventi eseguiti non sono in contrasto né con il vigente P.R.G. comunale né con il P.U.C. adottato e per la zona in cui ricade l'immobile non sussistono vincoli ai sensi del D. Lgs. 42 del 22/01/2004, per cui le difformità sono sanabili previo pagamento di sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 5.164,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. In questa sede si ipotizzerà l'applicazione della sanzione

media, non essendovi sensibile incremento di valore: l'importo della sanzione e delle relative spese tecniche, che viene posto pari a Euro 3.000,00, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Realizzazione scala esterna

La realizzazione della scala esterna posta nel cortile del fabbricato è da considerarsi come un intervento di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/01, per i quali è richiesto il preventivo rilascio di Permesso di Costruire ovvero di S.C.I.A. alternativa al P.d.C..

Nel caso specifico, trattandosi di intervento già eseguito, è necessario richiedere la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/01, previa verifica dei requisiti di doppia conformità. Al riguardo lo scrivente ritiene che l'opera realizzata non sia sanabile per i seguenti motivi:

- la tipologia di intervento non è prevista ai sensi del nuovo P.U.C.;
- la scala insiste su cortile comune del fabbricato, per cui la sua realizzazione o, nel caso in esame, la sua sanatoria è soggetta al rilascio di autorizzazione anche da parte dei condidenti la proprietà di tale area comune;
- la realizzazione della scala, anche se scoperta, deve comunque essere rispettosa della distanza dai confini che nel caso in esame è inferiore a m. 5,00 come previsto dallo strumento urbanistico.

Ne consegue che a parere dello scrivente debba essere ripristinato l'originario stato dei luoghi, con demolizione della predetta scala e ripristino del diritto di passaggio sul ballatoio di piano pertinenziale dell'adiacente appartamento sub. 3 al fine di consentire autonomo accesso all'appartamento in oggetto.

Le spese necessarie per la demolizione del manufatto e il ripristino dello stato dei luoghi sono quantificate a corpo e in via forfettaria in Euro 5.000,00 comprensive di spese tecniche. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Realizzazione di veranda

La realizzazione di una veranda su parte della superficie del ballatoio/balcone costituisce un intervento che ha determinato incremento di volumetria e superfici e dunque di carico urbanistico. Considerato il modesto valore economico dell'opera e il carattere di non essenzialità della stessa, a parere dello scrivente in questa sede è possibile ipotizzare la rimozione della veranda piuttosto che la sua sanatoria che risulterebbe economicamente non vantaggiosa. Pertanto, si provvederà ad

apportare una decurtazione al valore di stima di Euro 1.000,00 per tenere conto dei costi di rimozione e trasporto a rifiuto della veranda e degli oneri tecnici conseguenti tale intervento.

Modifica distribuzione spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o lo spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come 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. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Tuttavia, in questa sede lo scrivente ritiene che tale difformità possa essere sanata contestualmente alla precedente con presentazione di una unica pratica edilizia S.C.I.A. e con costi già quantificati più sopra.

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, non risulta rilasciato certificato di agibilità per l'unità immobiliare pignorata.

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

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 a titolo di abitazione principale dal debitore *** Omissis ***, unitamente al proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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 Crispano 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 fanno parte di un fabbricato costituito in condominio;
- f) I beni pignorati non sono sottoposti a vincoli nascenti da servitù di alcun genere;
- g) 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:

- **Iscrizione** ai NN. 58348/4997 del 30/12/2013 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16/12/2013 emesso dal Tribunale di Benevento, rep. N. 3022/2013, relativamente agli immobili ubicati in Crispano e censiti in **N.C.E.U. al fg. 3, part.lla 69 subb. 3, 4, 6, 7, 8**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 504.065,10, totale: Euro 504.065,10.

Tale formalità risulta annotata come di seguito:

- Il 14/05/2014 ai NN. 26532/10276 di restrizione di beni.

- **Iscrizione** ai NN. 37873/5399 del 06/08/2018 mediante la quale veniva iscritta **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 03/03/2017 emesso dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, rep. N. 616/2017, relativamente agli immobili, tra maggiore consistenza, ubicati in Crispano e censiti in **N.C.E.U. al fg. 3, part.lla 69 subb. 3, 4, 6, 7, 8, 10**, a favore di *** Omissis ***, con sede in *** Omissis *** - C.F. *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** Omissis ***, per la quota di 1/1 di proprietà.

Importo ipoteca quota capitale: Euro 11.125,51, totale: Euro 13.549,75.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** ai NN. 25916/19994 del 07/06/2018 in virtù di atto giudiziario del 27/05/2018 del Tribunale di Benevento, rep. N. 668359, mediante il quale veniva disposto il **pignoramento**, tra maggiore consistenza, degli immobili ubicati in Crispano (NA) e censiti in **N.C.E.U. al fg. 3, part.lla 69 subb. 3, 4, 6, 7, 8, 10**, a favore di *** Omissis ***, nata a *** Omissis *** il *** Omissis ***, contro *** Omissis ***, nato a *** Omissis *** il *** 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 Crispano 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.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli in cui si legge che nel Comune di Crispano non vi sono demani o diritti di uso civico (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'immobile pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni, composto da sette unità immobiliari di cui una in corso di costruzione.

Dalle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, non risulta costituzione in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge, né vi sono oneri condominiali da corrispondere.

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 appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di

Crispano (C2: Semicentrale/Semicentro: Parco Venere, Strada Comunale Santa Barbara, Via Gramsci, Via De Nicola) per il secondo semestre 2020 (cfr. anche *allegato n. 11*):

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 940,00 – max. €/mq 1.450,00.

Valore medio unitario abitazioni in stato di conservazione normale: €/mq 1.195,00;

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Crispano (C2: Semicentrale/Semicentro: Parco Venere, Strada Comunale Santa Barbara, Via Gramsci, Via De Nicola) validi per l'anno 2021:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 858,28 – max. €/mq 1.423,78.

Valore medio unitario: €/mq 1.141,03.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione, ubicati in zona semicentrale del comune di Crispano 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.

1. Agenzia *** Omissis *** – Caivano,
2. Agenzia *** Omissis *** – Caivano.

I valori di mercato individuati sono compresi tra un minimo di €/mq 950,00 ed un massimo di €/mq 1.450,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili, per cui si ottiene un valore medio unitario di €/mq 1.200,00.

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 non consente l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, 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 discreto 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. 1.178,68, corrispondente al valore medio globale determinato a partire dai valori ottenuti dalle diverse fonti consultate.

La scelta del valore unitario tiene conto che l'unità immobiliare in argomento è ubicata all'interno di un contesto non condominiale ma caratterizzato da buone finiture interne.

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

Caratteristiche tipologiche e di manutenzione degli immobili:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: semicentrale

Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no

Qualificazione ambiente esterno: medio

Livello di inquinamento ambientale: medio

Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: discreto

Caratteristiche di panoramicità: discreto

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: discreto

Quota rispetto al piano stradale: piano primo

Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: discreto

Pertinenze: nessuna

Finitura interna/esterna: ordinaria

Livello tecnologico degli impianti: discreto

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria: si

Vetustà dell'edificio: > 30 anni

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di stima pari a:

- Euro/mq. 1.170,00,

ovvero pari al valore medio di mercato sopra determinato approssimato per difetto.

La superficie commerciale dell'appartamento in argomento è pari a mq. 125,07 ed è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come da tabella riportata in risposta al quesito n. 2.

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. 125,07 x €/mq 1.170,00 = Euro 146.331,90.

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, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

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

- **Regolarizzazione catastale**

Come già indicato in risposta al quesito n. 6, l'immobile pignorato necessita di regolarizzazione catastale, con importo stimato in **Euro 200,00**.

- **Regolarizzazione urbanistica**

Come già indicato in risposta al quesito n. 6, l'immobile pignorato necessita di regolarizzazione urbanistica, da ottenersi in parte con sanatoria e in parte con ripristino dello stato dei luoghi, con importo stimato complessivamente in **Euro 9.000,00**.

- **Rilascio certificazioni**

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. In via approssimativa gli oneri da corrispondere per il rilascio della certificazione è pari a **Euro 200,00**.

- **Stato d'uso e manutenzione**

Si applica una decurtazione pari a Euro 3.000,00 per tenere conto della necessità di eseguire lavori di manutenzione e di ripristino derivanti dalle infiltrazioni descritte in risposta al quesito n. 2. Tale importo non comprende il costo per gli interventi da realizzare sul terrazzo di copertura, che cedono solo pro-quota a carico dell'unità immobiliare in argomento e non sono quantificabili in questa sede.

- **Stato di possesso**

All'epoca del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, per cui non si ritiene necessario applicare decurtazioni di valore.

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 12.400,00**.

6) Determinazione del valore di stima finale

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

Si ottiene:

Valore di stima finale: Euro 146.331,90 – Euro 12.400,00 = **Euro 133.931,90**.

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 133.931,90 – (Euro 133.931,90 x 0,10) = Euro 120.530,71
≈ Euro 121.000,00.

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

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

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun 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 relative al debitore acquisite presso gli Uffici Servizi Demografici competenti sono di seguito riportate.

Residenza

Il certificato di residenza relativo al debitore, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di *** Omissis *** in data 27/09/2021, riporta le seguenti informazioni:

***** Omissis ***** è residente in ***** Omissis ***** alla Via ***** Omissis *****.

Stato civile

Il certificato di stato civile relativo al debitore, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di *** Omissis *** in data 18/11/2021, riporta le seguenti informazioni:

*** Omissis *** (*** Omissis ***) è coniugato dal 30/09/1991 con la sig.ra *** Omissis *** (*** Omissis ***), come risulta dall'atto N. 72 p. II serie A relativo all'anno 1991 dei registri degli atti di matrimonio del comune di *** Omissis *** , ove si sono celebrate le nozze.

Non vi sono annotazioni marginali.

I certificati anagrafici relativi al 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, 30 dicembre 2021

L'esperto stimatore

Ing. Sabino Maria Massimiliano Gaudiano

Vi è firma digitale