

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

**III SEZIONE CIVILE**

**PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 217/2019**

**G. E. Dott. ssa Fabrizia Fiore**

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 09/11/2021 ore 11:45

**ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Nicola Croce**

**CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV s.r.l.**, attuale titolare del credito azionato da Unicredit spa, quale mandataria doBANK S.p.A.

**DEBITORE ESECUTATO:**

OMISSIS nata a il (C.F.: OMISSIS)

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO n. 1 di 3**

*Piena proprietà di appartamento al piano secondo*

*in Casoria (NA) Via Cosenza n. 16*

*NCEU foglio 3 particella 353 sub 7*

*Prezzo base € 72.000,00*

L'Esperto stimatore  
**Arch. Antonia GIOVENALE**  
Via Salzano 7 Marcianise (CE)  
Tel. & Fax. 0823.837658  
pec [antonia.giovenale@archiworldpec.it](mailto:antonia.giovenale@archiworldpec.it)

## Indice

Elenco allegati .....	3
<i>Premessa</i> .....	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE.....	4
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i> .....	5
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i> .....	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	6
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. ....	18
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	21
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	25
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	29
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	30
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. ....	32
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni. ....	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	38
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....	38

## **Elenco allegati**

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO n.1
- Allegato n. 4** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO n.1
- Allegato n. 5** – Visura catastale storica Casoria NCT f. 3 p.lla 352 e p.lla 353
- Allegato n. 6** – Atto per notar Michele Bianchi del 07/12/1968
- Allegato n. 7** – Planimetria catastale Casoria NCEU f. 3 p.lla 353 sub 7
- Allegato n. 8** – Istanza per accatastamento del 28/06/2021
- Allegato n. 9** – Visura catastale storica Casoria NCEU f. 3 p.lla 353 sub 7
- Allegato n. 10** – Atto di compravendita per notar Paladini Benedetto del 26/07/2006 con nota di trascrizione del 27/07/2006 ai nn. 55121/27214
- Allegato n. 11** – Atto di compravendita per notar Di Transo Giuseppe del 08/11/1985 con nota di trascrizione del 20/11/1985 ai nn. 25715/20750
- Allegato n. 12** – Estratto di matrimonio danti causa
- Allegato n. 13** – Permesso di Costruire n. 2/05
- Allegato n. 14** – Trascrizione acquisizione al patrimonio comunale del 25/11/1998
- Allegato n. 15** – Descrizione grafica delle difformità edilizie
- Allegato n. 16** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 17** – Certificato di residenza occupante e contratto di locazione consegnato nel corso del primo accesso
- Allegato n. 18** – Dati OMI
- Allegato n. 19** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISIS
- Allegato n. 20** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISIS
- Allegato n. 21** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISIS
- Allegato n. 22** – Certificato di condonabilità del bene
- Allegato n. 23** – Ispezione ipotecaria sui beni in Casoria NCEU f. p.lla 353 subb 7 e 8
- Allegato n. 24** – Ipoteca volontaria trascritta il 27/07/2007 ai nn. 55123/18361
- Allegato n. 25** – Nota Usi civici
- Allegato n. 26** – Schede comparabili
- Allegato n. 27** – Certificato di residenza storico della debitrice esecutata
- Allegato n. 28** – Estratto di matrimonio della debitrice esecutata
- Allegato n. 29** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 30** – Dati fiscali creditore procedente

## **Premessa**

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 26/04/2021 veniva nominato Esperto dal G. E. dott. ssa Fabrizia Fiore del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 27/04/2021 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

## **SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE**

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **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.

### **CONTROLLO PRELIMINARE:**

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo (compravendita) trascritto in data antecedente (20/11/1985) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (16/05/2019);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata**. Lo scrivente esperto ha provveduto a richiedere il detto certificato, allegandolo alla presente relazione, rilasciato dal Comune di Casoria, dove è stato celebrato il matrimonio. È emerso che al momento dell'acquisto della proprietà, la debitrice esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 30/05/2019) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 07/06/2019), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento due appartamenti in Casoria via Cosenza n. 16 riportati nel NCEU al

foglio 3 p.lla 353 sub 7 di vani 3,5 e sub 8 di vani 5. Come meglio sarà riferito nel prosieguo, il sub 8 è stato frazionato successivamente al pignoramento nei subb. 13 e 14, in due appartamenti indipendenti.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 26 maggio 2021, avente esito positivo, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E.

Nel modulo mentovato lo scrivente esperto evidenziava:

*“L'esperto rappresenta fin da subito che il sub 13 e il sub 14 derivano dal frazionamento dell'originario sub 8, a seguito di divisione del 05/03/2020 protocollo n. NA0052676 in atti dal 09/03/2020 (n. 17484.1/2020).*

*La modifica dell'identificativo catastale è pertanto successiva al pignoramento; stante la detta modifica il bene staggito resta univocamente identificato”.*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata ai debitori esecutati, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 15.30 del 28 maggio 2021. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio si recava presso i beni staggivi, dove, stante l'assenza della debitrice esecutata, si decideva di rinviare le operazioni peritali in data 10/06/2021 alle ore 16.00. Al giorno ed all'ora concordati si rinveniva sui luoghi il sig. OMISSIS, nato a il , che consentiva il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1\_Verbale di sopralluogo].

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

-qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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.

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di tre appartamenti al secondo piano in Casoria via Cosenza n. 16.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della debitrice esecutato per aver acquisito la piena proprietà del sub 7 con atto di compravendita per notar Benedetto Paladini del 26/07/2007 trascritto il 27/07/2006 ai nn. 55121/27214 e la piena proprietà del sub 8 (oggi sub 13 e sub 14) con atto di Attribuzione di immobile in esecuzione di accordi di separazione per notar Concetta Capone del 04/04/2016 trascritto il 11/04/2016 ai nn. 15158/11790.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: *"appartamento posto al piano secondo distinto con il numero interno uno, composto da cinque vani catastali, nel NCEU **foglio 3, particella 353, sub 8**, cat. A/3, cl.2, vani 5, R.C. € 335,70, via Cosenza n. 16, Casoria piano 2 interno 1; appartamento posto al piano secondo distinto con il numero interno due, composto da 3,5 vani catastali, nel NCEU **foglio 3, particella 353, sub 7**, cat. A/3, cl.2, vani 3,5, R.C. € 234,94, via Cosenza n. 16, Casoria piano 2 interno 2,"*.

Tali dati catastali non risultano coincidenti con quelli attuali, in quanto il sub 8 è stato così frazionato successivamente alla trascrizione del pignoramento:

*NCEU **foglio 3, particella 353, sub 13**, cat. A/3, cl.2, vani 2,5, R.C. € 167,85;*

*NCEU **foglio 3, particella 353, sub 14**, cat. A/3, cl.2, vani 3, R.C. € 201,42.*

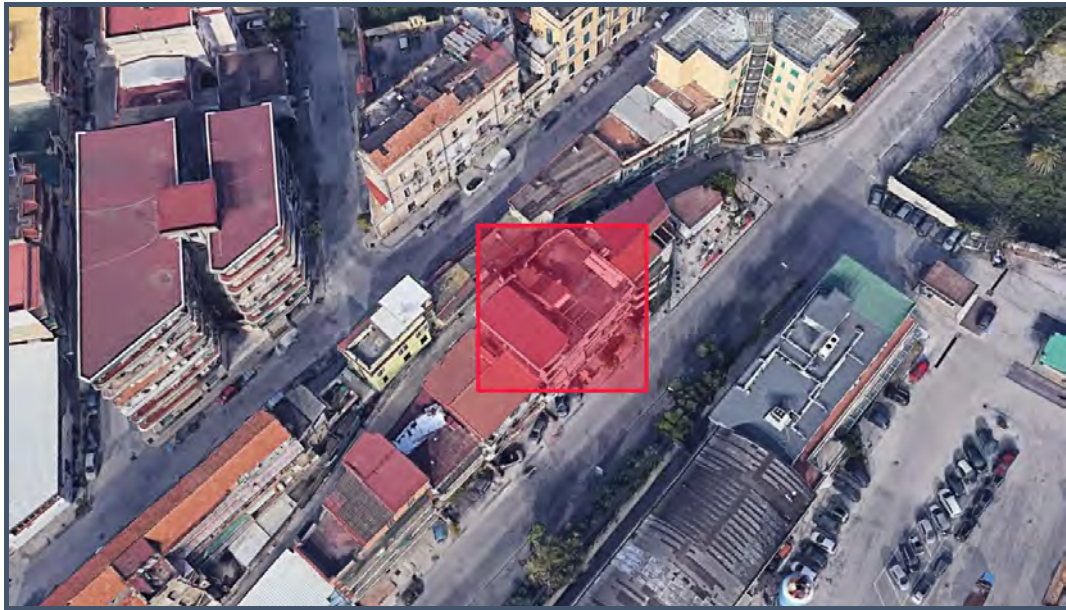
I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno divisi in tre lotti di vendita, trattandosi di tre abitazioni indipendenti; oggetto della presente relazione è il **LOTTO n.1 di 3**, coincidente con l'appartamento individuato nel NCEU del Comune di Casoria al **foglio 3, particella 353, sub 7**.

Il LOTTO n.1 di 3 confina con:

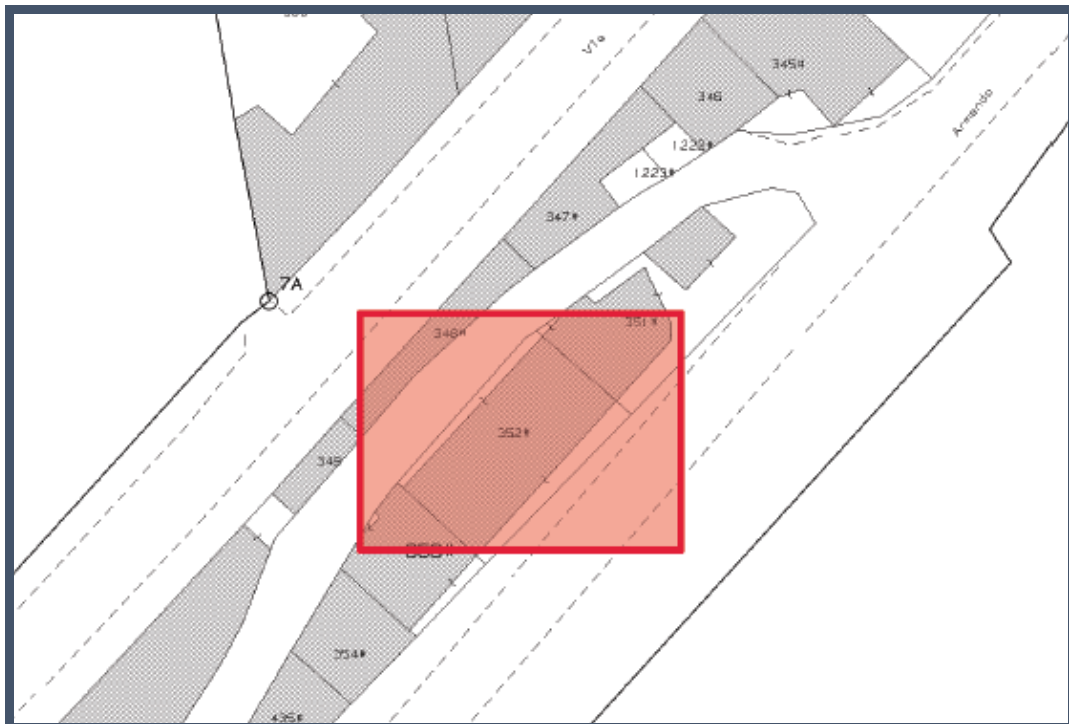


- via Diaz ad est;
- scala comune e appartamento foglio 3 p.lla 353 sub 14 a sud;
- via Cosenza ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO n.1 [cfr. allegato n. 2 \_ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



**Figura n. 1 - Ortofoto**



**Figura n. 2 - Estratto mappa catastale**

Dalla sovrapposizione delle mappe e dal confronto con una vista aerea tridimensionale, si evince che non vi è allineamento tra catasto terreni, ove il bene è distinto dalla p.lla 352 e il catasto fabbricati, ove il bene è distinto dalla p.lla 353.



**Figura 3\_Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto**



**Figura 4\_Vista aerea tridimensionale del fabbricato**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento ubicato al piano secondo in Casoria Via Cosenza n.16, il primo a sinistra per chi giunge al piano dal vano scala comune. L'appartamento, coincidente con il LOTTO n.1, si compone di una cucina, un bagno, due camere da letto, oltre al disimpegno cieco ed al ripostiglio.

Fruisce di due affacci su balcone, uno ad est su via Diaz e uno ad ovest, su via Cosenza; su detto ultimo balcone è presente una veranda.

Il dislivello esistente tra le due strade che lambiscono il fabbricato di cui il LOTTO N.1 è parte è tale per cui su via Diaz, ovvero ad est, è stato possibile realizzare anche dei vani al piano terra, sì che l'appartamento, se visto da via Diaz è ubicato al piano terzo, se visto da via Cosenza è ubicato al piano secondo.

### **RILIEVO FOTOGRAFICO**

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO n.1, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[Allegato n. 3\_Rilievo fotografico]**.



**Fotografia n. 1 \_ Prospetto via Diaz**



**Fotografia n. 2 \_ Prospetto via Diaz**



Fotografia n. 3 \_ Prospetto su via Cosenza



Fotografia n. 4 \_ Prospetto su via Cosenza



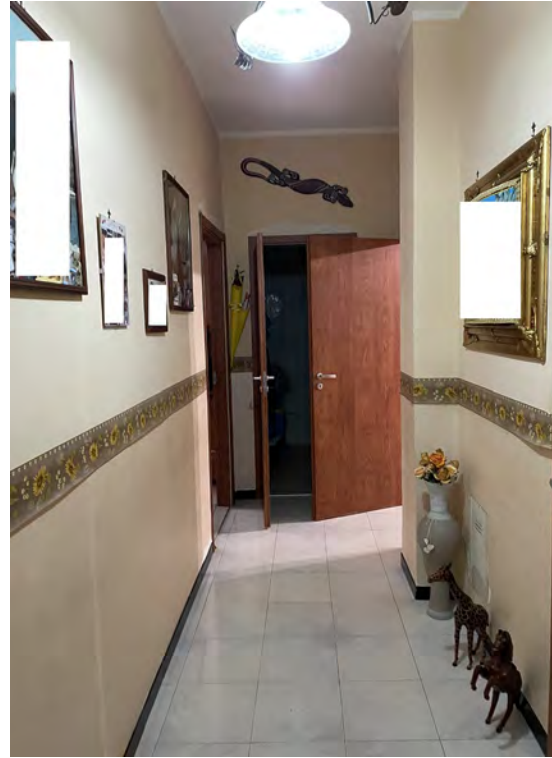
Fotografia n. 5 \_ Balcone su via Diaz  
Vista sud/nord



Fotografia n. 6 \_ Balcone su via Diaz,  
vista nord/sud



Fotografia n. 7 \_ Ingresso nel disimpegno



Fotografia n. 8 \_ Disimpegno



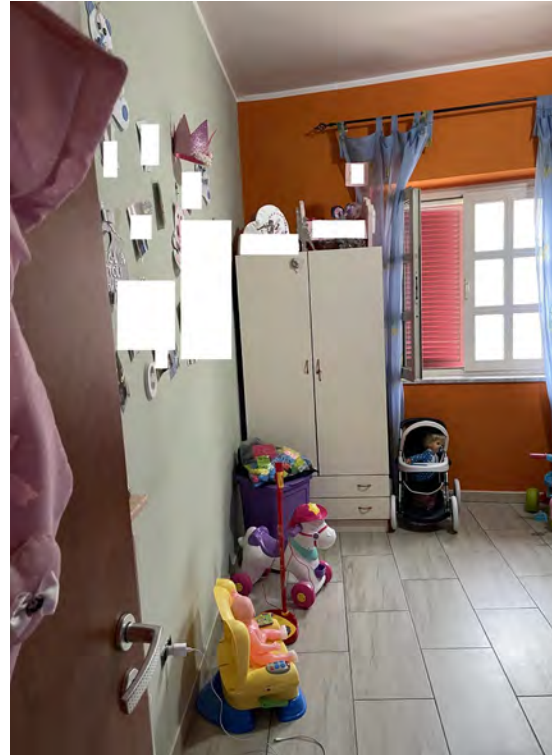
Fotografia n. 9 \_ Soggiorno/Cucina



Fotografia n. 10 \_ Soggiorno/Cucina



Fotografia n. 11 \_ Camera da letto  
matrimoniale



Fotografia n. 12 \_ Camera da letto n.2



Fotografia n. 13 \_ wc



Fotografia n. 14 \_ Ripostiglio

### **CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**

Il LOTTO n.1 è posto in prossimità del centro di Casoria, distante circa 750 dalla sede municipale ove sono ubicate le principali attrezzature e servizi. La zona in cui lo stesso ricade non appare qualificata dal punto di vista urbanistico, sebbene dotata di aree verdi, parcheggi e scuole (la scuola pubblica più vicina dista 500 metri), ma probabilmente, la prossimità a grossi insediamenti industriali ubicati a ridosso della zona residenziale, ne inficia la qualità degli spazi.

Circa i collegamenti, il LOTTO n.1 è vicinissimo alla stazione ferroviaria di Casoria, ed interposto tra la Strada Statale 87 (ad ovest), che consente il collegamento a nord con Carditello e a sud con Casavatore, e l'Autostrada del Sole (ad est).

### **PARTI COMUNI**

Come si evince dal titolo di provenienza: è comune a tutte le unità facenti parte del fabbricato individuato dalla p.lla 353 *"la scala da cui ha accesso la copertura del fabbricato"*.

Le parti comuni non sono gestite da condominio.

### **CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

<b>SUPERFICIE PRINCIPALI</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>INCIDENZA</b>	<b>ANNOTAZIONI</b>
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

### **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il LOTTO n.1 coincide un appartamento costituito da un soggiorno/cucina, due camere da letto, un wc, un ripostiglio e un disimpegno; i detti vani hanno altezza pari a 3,00 ml. L'appartamento fruisce di due balconi, uno posto ad ovest, su via Cosenza, ed uno ad est, su via Diaz.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Cucina/Soggiorno	23,10
Wc	10,30
Disimpegno	8,30
Rip.	3,20
Letto n.1	20,70
Letto n.2	15,00
<b>Tot.</b>	<b>80,60</b>

Calcolo superficie commerciale:



	<b>sup. netta mq</b>	<b>%</b>	<b>sup. commerciale mq</b>
Sup. calpestabile	80,60	100	80,60
Pareti divisorie interne	2,15	100	2,15
Pareti perimetrali	8,00	50	4,00
Balconi	13,50	25	3,38
Veranda	2,00	60	1,20
<b>Tot.</b>			<b>91,33</b>

### **ESPOSIZIONE**

La cucina ed il bagno godono di affaccio su balcone ad est, mentre le camere da letto godono di affaccio su balcone ad ovest.

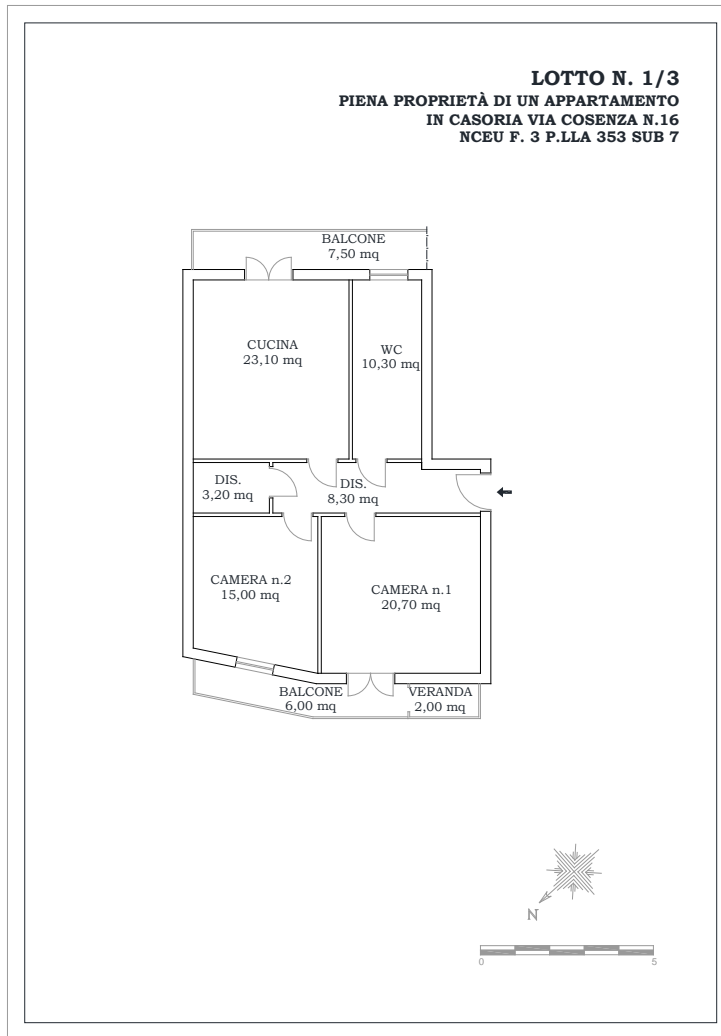
### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE**

Il LOTTO n.1 vige in buone condizioni manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere.

Il fabbricato è realizzato in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica, analogamente ai rivestimenti del bagno e della cucina; anche le pareti del ripostiglio sono rivestite in ceramica: le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in alluminio, il portoncino di ingresso è in ferro rivestito da pannellatura lignea solo in adiacenza al pianerottolo di smonto della scala. Gli ambienti sono regolarmente tinteggiati con pittura, decorata da una fascia di parato nel disimpegno; i prospetti esterni sono analogamente tinteggiati, sebbene la finitura risulti degradata dagli agenti atmosferici.

Il LOTTO n.1 è dotato di impianto di riscaldamento autonomo; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); i costi per l'adeguamento a norma sono pari ad **€ 3.000,00**.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO n.1 [cfr. allegato n. 4\_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Il LOTTO n.1 pignorato è così identificato catastalmente:

- Comune di Casoria **NCEU Foglio 3 p.lla 353 sub 7**, via Cosenza n. 16, piano 2, interno 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, RC € 234,99.

I dati catastali sono tali dal 05/02/1988 per sostituzione dei riferimenti di mappa.

Il tutto come meglio sintetizzato nella tabella che segue:

Unità immobiliare dal 01/01/1992				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
3	353	7	cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, RC € 234,99, £ 455.000 Via COSENZA n. 16 piano: 2 interno: 2	Variazione Del Quadro Tariffario 01/01/1992
Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/1988				
FOGLIO	P.LLA	SUB	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
3	353	7	cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, RC £ 882.000 Via COSENZA n. 16 piano: 2 interno: 2	Sostituzione riferimenti di mappa del 05/02/1988 in atti dal 21/07/1998 e classamento PF/98 (n. B1067.1/1988)
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/02/1988				
TIPO	PROTOCOLLO	ANNO	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
P	1067B	1988		Costituzione del 05/02/1988 in atti dal 21/07/1998 unità afferente PF/98 (n. B1067.1/1988)

**INTESTATI CATASTALI**

*dal 26/07/2007 alla attualità*

OMISSIS nata a il ; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 72477 Rogante: PALADINI BENEDETTO Sede: NAPOLI

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27214.1/2007)

*dal 05/02/1988 al 26/07/2007*

OMISSIS nato a il ; Comproprietario per 500/1000 fino al 05/02/1988

OMISSIS nata a il ; Comproprietario per 500/1000 fino al 05/02/1988

DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 05/02/1988 in atti dal 21/07/1998  
Registrazione: UNITA` AFFERENTE PF/98 (n. B1067.1/1988)

Il LOTTO n.1 di 3 fa parte di un fabbricato realizzato sul terreno foglio 3, p.lla 352, ente urbano avente superficie pari a 366 mq.

Come anticipato in risposta al quesito n.1, l'identificazione catastale del terreno, coincidente con il sedime della costruzione, non è allineata con l'identificazione catastale del fabbricato insistente sullo stesso. Sia la posizione della p.lla 352, che l'estensione planimetrica della stessa sono coerenti con il fabbricato di cui sono parte i beni stimati, sebbene identificati dalla p.lla 353, più piccola e ubicata in posizione non corrispondente ai beni stimati.

Dalle visure catastali all'impianto meccanografico dei terreni si evince unicamente l'estensione delle particelle: la p.lla 353 è estesa 149 mq, mentre la p.lla 352 è estesa 366 mq, e che non vi è coerenza dell'intestazione all'impianto meccanografico **[cfr. allegato n. 5\_ Visura catastale storica Comune di Casoria NCT f. 3 p.lla 352 e p.lla 353]**.

Come si evince dalla lettura dei titoli di proprietà, il terreno sedime del fabbricato fu donato, con atto del notaio Giuseppe Andò del 26/06/1961, dal gemano OMISSIS e dal genitore OMISSIS, alle sorelle OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, che poi edificarono il fabbricato; dall'atto si evince che i beni non erano identificati in catasto. Le germane OMISSIS hanno poi venduto la copertura del fabbricato ad OMISSIS, con atto per notar Michele Bianchi del 07/12/1968 **[cfr. allegato n. 6\_ Atto per notar Michele Bianchi del 07/12/1968]**. Solo successivamente, quando è stato registrato il trasferimento da OMISSIS ai coniugi OMISSIS, il fabbricato è stato accatastato erroneamente e identificato dalla p.lla 353, con denuncia di variazione n. B/1950/1950, in maniera non coerente rispetto al terreno su cui lo

stesso è stato edificato. Non a caso sia la visura del terreno p.lla 352 che del terreno p.lla 353 riportano l'annotazione "geometria da verificare" essendo la stessa non coerente con il fabbricato sovrastante.

Il tutto come meglio sintetizzato nella tabella che segue:

Area di enti urbani e promiscui dal 18/04/2013				
FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	ANNOTAZIONI
3	352	Ente urbano are 3 ca 66	Variazione del 18/04/2013 protocollo n. NA0155737 in atti dal 18/04/2013 bonifica identificativo catastale (n. 4987.1/2013	di immobile: geometria da verificare
Situazione dell'Immobile dal 20/12/2004				
FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	ANNOTAZIONI
3	352	FU D ACCERT are 3 ca 66	Variazione identificativi per allineamento mappe del 20/12/2004 protocollo n. NA0844434 in atti dal 20/12/2004 (n. 195823.1/2004)	geometria da verificare
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/02/1976				
FOGLIO	P.LLA	CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	ANNOTAZIONI
3	352	FU D ACCERT are 3 ca 66	Impianto meccanografico del 02/01/1980	

### **RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI**

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di acquisto: Atto di compravendita per notar Benedetto Paladini del 26/07/2007 trascritto presso la C. RR. II. il 27/07/2007 ai nn. 72477/18331, in cui si indica il trasferimento del LOTTO n.1, sito nel Comune di Casoria (NA) censito nel NCEU del detto comune al **F. 3, P.lla 353, Sub. 7.**

**È verificata la conformità soggettiva**, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene quali risultanti dai registri immobiliari.

**Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali**, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 17/04/2019 ed alla trascrizione del 16/05/2019.

### **DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Richiesta la planimetria catastale dell'immobile in Casoria f. 3 p.lla 353 sub 7 ed acquisita la stessa, è emerso che il grafico depositato in catasto è stato erroneamente associato, infatti descrive un appartamento avente altra ubicazione nel comune di Casoria, diversa consistenza planimetrica ed intestatari estranei all'immobile *de quo* [cfr. allegato n. 7\_ **Planimetria catastale f. 3 p.lla 353 al sub 7**]. Stante la situazione, l'esperto ha presentato istanza al G.E. per accatastare ex novo l'immobile, affinché la planimetria catastale descrivesse in maniera coerente la consistenza del bene, quantificando una spesa utile allo scopo pari ad € 450,00 [cfr. allegato n. 8\_ **Istanza per accatastamento del 28/06/2021**].

L'esperto ha acquisito altresì la visura catastale storica relative ai beni costituenti il LOTTO n.1 [cfr. allegato n.9\_ **Visura catastale storica Casoria NCEU F. 3 p.lla 353 sub 7**].

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.

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

**LOTTO n.1** – **piena proprietà di un appartamento** al piano secondo con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in Casoria (NA), via Cosenza n. 16, composto da una cucina, due camere da letto, un wc, un ripostiglio oltre al disimpegno cieco; fruisce di due balconi, su uno dei quali è presente una veranda; tot. sup. commerciale 91,33 mq; confina con: Diaz ad est, scala comune e appartamento foglio 3 p.lla 353 sub 14 a sud, via Cosenza ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Casoria Foglio 3 p.lla 353 sub 7**. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale, erroneamente associata; risulta rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2/2005 del 03/01/2005 cui

non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a: differenze distributive interne (sanabili ex art. 36 del DPR 380/2001) ed alla realizzazione di una veranda sul balcone, da rimuovere. **PREZZO BASE euro 72.000,00** (settantaduemila/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.).

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.

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 16/05/2019) fino a risalire ad un atto di compravendita anteventennale a titolo derivativo trascritto il 20/11/1985.

Atto di compravendita per notar Paladini Benedetto del 26/07/2006 trascritto presso la C. RR. II. il 27/07/2006 ai nn. 55121/27214

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il , vendono a OMISSIS, nata a il la piena proprietà dell'appartamento in Casoria f. 3 p.lla 353 sub 7 [cfr. allegato n. 10 \_ **Atto di compravendita per notar Paladini Benedetto del 26/07/2006 con nota di trascrizione del 27/07/2006 ai nn. 55121/27214**].

Atto di compravendita per notar Di Transo Giuseppe del 08/11/1985 trascritto presso la C. RR. II. il 20/11/1985 ai nn. 25715/20750

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il , acquistano da OMISSIS, nato a il , *“l'area di copertura del fabbricato in Casoria, via Cosenza, coprente tre quartini al piano primo”* in catasto f. 3 p.lla 353 [cfr. allegato n. 11 \_ **Atto di compravendita per notar Di Transo Giuseppe del 08/11/1985 con nota di trascrizione del 20/11/1985 ai nn. 25715/20750**].

Risulta verificata la corrispondenza tra le volture catastali e la continuità delle trascrizioni; gli intestatari catastali nel ventennio risultano infatti:

*dal 26/07/2007 alla attualità*

OMISSIS nata a il ; Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

*dal 05/02/1988 al 26/07/2007*

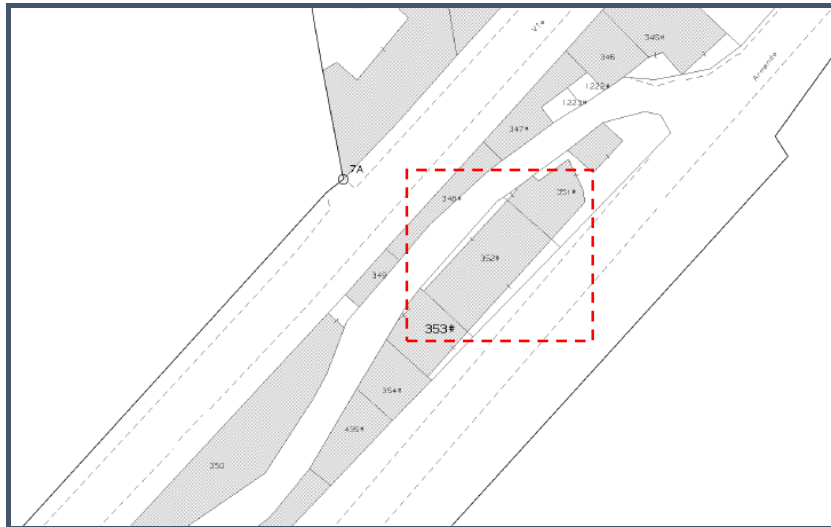


OMISSIS nato a il ; Comproprietario per 500/1000 fino al 05/02/1988

OMISSIS nata a il ; Comproprietario per 500/1000 fino al 05/02/1988

Il LOTTO n.1 è stato realizzato sul terreno foglio 3, p.lla 352, ente urbano avente superficie pari a 366 mq.

Si allega estratto della mappa al catasto terreni con evidenziazione del terreno sedime del LOTTO n.1.



Al momento dell'acquisto della proprietà, la debitrice esecutata era coniugata in regime di separazione dei beni. I danti causa della debitrice esecutata, OMISSIS e OMISSIS, al momento della vendita erano coniugati in regime di comunione dei beni [cfr. allegato n. 12\_Estratto di matrimonio Onorato/Sacco].

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà della debitrice esecutata, corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore con atto di compravendita per notar Paladini Benedetto del 26/07/2006.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.  
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Casoria in data 27/05/2021. In data 03/06/2021, presso gli uffici comunali era possibile visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi aventi ad oggetto il fabbricato di cui è parte il LOTTO n.1 pignorato. Dagli stessi si verificava che la sopraelevazione del piano terra, coincidente con il livello ove è ubicato l'appartamento, è stata realizzata in assenza di autorizzazione, per poi essere sanata con Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2005 del 05/01/2005 ex lege 724/94 su committenza di OMISSIS e OMISSIS, danti causa della debitrice eseguita [**cf. allegato n. 13\_ Permesso di costruire in sanatoria n. 2/2005 con grafici progettuali**].

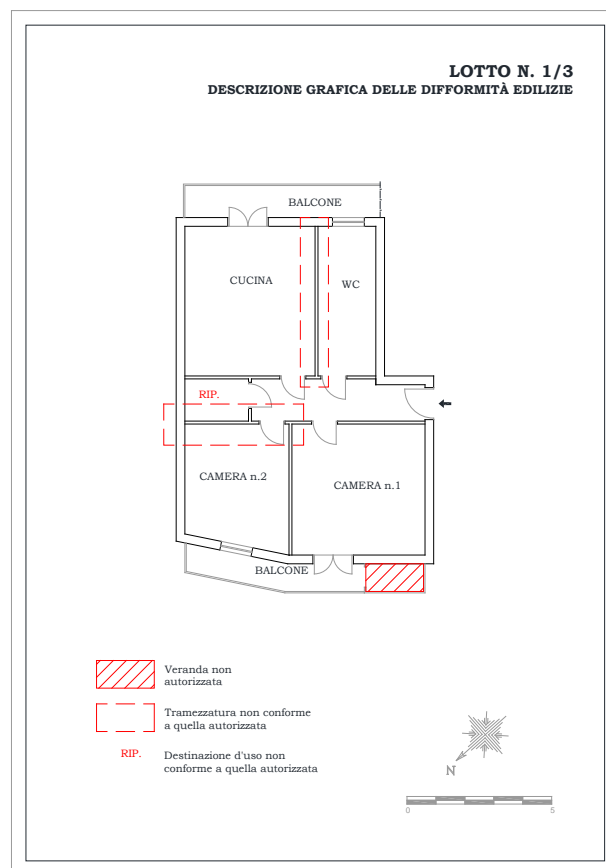
L'abuso aveva determinato l'acquisizione gratuita dell'intero fabbricato p.lla 353 al patrimonio comunale, con atto trascritto in data 25/11/1998 ai nn. 34384/2593, poi cancellato [**cf. allegato n. 14 \_ Trascrizione acquisizione al patrimonio comunale del 25/11/1998**].

Lo stato dei luoghi non risulta conforme a quanto autorizzato in merito a differenze distributive interne: il vano a confine con via Diaz è infatti stato diviso in cucina e wc, mentre il vano posto in fondo al disimpegno da progetto adibito a wc, è stato trasformato in ripostiglio. Sul balcone prospiciente via Cosenza è stata realizzata

una veranda. L'abuso coincidente con la modifica alla distribuzione planimetrica è sanabile ex art. 36 del D.P.R 380/2001, trattandosi di abuso compatibile con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti sia all'epoca della realizzazione che alla attualità; per lo stesso occorrerà redigere una SCIA in sanatoria con accertamento di conformità, i cui costi, tra spese tecniche ed oneri, sono quantificabili in **euro 3.000,00**. Non risulta possibile invece sanare l'abusiva realizzazione della veranda, rappresentando un aumento di volumetria residenziale. La stessa andrà rimossa; la spesa all'uopo necessaria è pari ad euro **1.000,00**.

La licenza di abitabilità o agibilità è rilasciata all'interno del Permesso di Costruire in Sanatoria [cfr. allegato n. 13].

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [cfr. allegato n. 15\_Descrizione grafica delle difformità edilizie], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



Il fabbricato ricade in zona B1 "Vecchio Centro" del vigente PRG e non risulta sottoposto a vincoli [cfr. allegato n. 16\_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma

entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data del contratto di mutuo fondiario, stipulato dalla debitrice eseguita con Banca di Roma spa, oggi PRISMA SPV s.r.l., attuale titolare del credito azionato da Unicredit spa, quale mandataria doBANK S.p.A., creditore procedente, è il 27/07/2007, pertanto successiva all'ultimo condono.

**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.).

Il LOTTO n.1 è occupato dalla sig.ra OMISSIS, nata a il , *sine titulo*, [cfr. allegato n. 17\_Certificato storico di residenza occupante e contratto fornito] unitamente al proprio nucleo familiare. All'uopo l'esperto rappresenta che il contratto di locazione fornito in sede di accesso è riferito ad altra proprietà.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

In riferimento alla zona semicentrale di Casoria, espansione sud est, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo delle abitazioni civili in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 3,40 €/mq x mese e un massimo di 5,10 €/mq x mese, riferiti al secondo semestre dell'anno 2020 [cfr. allegato n. 18\_Dati OMI]. Tenuto conto del coefficiente medio proposto, in virtù delle condizioni manutentive interne dell'unità, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$4,25 \text{ €/mq} * \text{ mese} * 91,33 \text{ mq} = 388,15 \text{ €}$$

L'indennità di occupazione può essere calcolata in misura pari ad 80% del canone di locazione indicato, 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. La stessa risulta pertanto pari ad euro 310,52 \* mese, arrotondabile a 310,00 € \* mese.

#### **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).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[Allegati nn. 19-20-21- \_ Ispezione ipotecaria sui nominativi OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) è presente trascrizione di acquisizione gratuita al patrimonio comunale del 25/11/1998 nn. 34384/25931, successivamente alla quale il Dirigente dell'Ufficio Assetto del Territorio ha dichiarato la condonabilità del fabbricato, richiesta con istanza n. 7430 del 06/03/1995, a seguito della quale la trascrizione è stata cancellata **[Allegato n. 22 \_ Certificato condonabilità del bene];**
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente **[Allegato n. 23 \_ Ispezione ipotecaria sul bene in Casoria f. 3 p.lla 353 sub 7]:**

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 27/07/2007 ai nn. 55123/18361 **a favore di Banca di Roma spa** (creditore precedente) con sede in Roma, nascente da atto di mutuo per notar Benedetto Paladini del 26/07/2007, contro OMISSIS

(debitrice esecutata) e OMISSIS ((debitore non datore di ipoteca), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Casoria f. 3 p.lla 353 sub 7 [cfr. allegato n. 24\_Ipoteca volontaria trascritta il 27/07/2007 ai nn. 55123/18361];

- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 16/05/2019 ai nn. 42552/33050 **a favore di Banca di Roma spa** (creditore procedente) con sede in Roma, contro OMISSIS (debitrice esecutata) gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Casoria f. 3 p.lla 353 sub 7;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 4.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 450,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**, il costo per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico è pari ad **€ 3.000,00**, entrambi sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (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.

Il LOTTO n.1 non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO n.1, in Casoria f. 3 p.lla 353 sub 7 non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

#### **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 sospende le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si evince dalla nota rilasciata dalla Direzione Generale per le politiche Agricole, Alimentari e Forestali – Ufficio centrale Foreste e Caccia della Regione Campania, nel Decreto del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli Usi Civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21 marzo 1928, relativo al Comune di Casoria, non ci sono terreni gravati da Usi Civici nel territorio di pertinenza del Comen [cfr. allegato n. 25 \_ Nota Usi Civici].

*All'uopo l'esperto rappresenta che, al fine di contenere le spese di giudizio, ha allegato alla presente relazione il certificato rilasciato dall'Ufficio proposto richiesto per altra procedura esecutiva del Tribunale di Napoli nord ed avente ad oggetto immobili ubicati nel Comune di Casoria.*

**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.

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

Non sussistono cause in corso.

**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.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la “*funzione comparativa estimativa*” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L’idea che l’offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un’offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all’assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [**cf. allegato n. 26 \_ Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall’ Agenzia OMISSIS e OMISSIS, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

#### **COMPARABILE N.1**

- Valore di mercato: € 95.000,00
- Mesi all’attualità del valore di mercato noto = 2 mesi
- Superficie commerciale: 100,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 3
- Livello di manutenzione: 7

#### **COMPARABILE N.2**

- Valore di mercato: € 95.000,00
- Mesi all’attualità del valore di mercato noto = 7 mesi
- Superficie commerciale: 90,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno

- Livello del piano: 5
- Livello di manutenzione: 6

### COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 125.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese
- Superficie commerciale: 116,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: 1
- Livello di manutenzione: 7

### SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 91,33 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 2
- Livello di manutenzione: 7

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33% (fonte Borsino immobiliare);
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>

7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 95.000,00	€ 95.000,00	€ 125.000,00	?
dati del contratto	2 mesi	7 mesi	1 mese	0
superficie utile interna	100,00	90,00	116,00	91,33
numero servizi igienici	1	1	2	1
numero di piano	3	5	1	2
livello di manutenzione	7	6	7	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 95.000,00	€ 95.000,00	€ 125.000,00
dati del contratto	-€ 522,50	-€ 1.828,75	-€ 343,75
superficie utile interna	-€ 8.925,00	€ 1.369,12	-€ 25.395,59
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5.000,00
numero di piano	-€ 2.850,00	-€ 8.550,00	€ 7.500,00
livello di manutenzione	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 82.702,50	€ 95.990,37	€ 101.760,66

#### **SINTESI DI VALUTAZIONE**

$$(\text{€ } 82.702,50 + \text{€ } 95.990,37 + \text{€ } 101.760,66) / 3 = \text{€ } 93.484,51$$

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

- € 3.000,00 per regolarizzazione edilizia
- € 1.000,00 per rimozione veranda
- € 3.000,00 per adeguamento a norma dell'impianto elettrico
- € 300,00 per attestato di prestazione energetica
- € 450,00 per regolarizzazione catastale

Per un totale di € 7.750,00

si avrà: € 93.484,51 - € 7.750,00 = € 85.734,51

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

€ 72.874,33 arrotondato a € **72.000,00**

**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.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

**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**.

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, la debitrice esecutata è residente in OMISSIS, unitamente a due figli, dal 05/05/2020; precedentemente, la stessa debitrice era residente alla via OMISSIS [**Allegato n. 26 \_ Certificato storico di residenza e stato di famiglia OMISSIS**].

La debitrice esecutata era coniugata con OMISSIS in regime di comunione legale dal 24/07/1989; successivamente, in data 22/01/1998 ha scelto il regime della separazione dei beni; tale regime patrimoniale era vigente al momento dell'acquisto

del bene pignorato. Con provvedimento reso dal Tribunale di Napoli in data 04/03/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Casoria [Allegato n. 27 \_ Estratto di matrimonio].

## **C O N C L U S I O N I**

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Fabrizia Fiore con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto  
**Arch. Antonia GIOVENALE**  
*Vi è firma digitale*