

**TRIBUNALE
DI
NAPOLI NORD**

Architetto Barbara Apa

via A. Garofano n. 4 - 81031 Aversa (CE) - mail:info@studioapa.net pec: barbara.apa@pec.it cell. 3293545657

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 445/2017 PROMOSSO DA ARTSANA S.P.A.
CONTRO OMISSIS**

DATA: Dicembre 2021

L'Esperto
arch. Barbara Apa

INDICE

1. **PREMESSA**
2. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**
3. **RISPOSTE AI QUESITI**
4. **CONCLUSIONI**
5. **ALLEGATI**

Ill.mo Sig. G.E. dott. Alessandro Auletta

1. PREMESSA

Con ordinanza del 08.11.2018, il G.E. dott. Alessandro Auletta nominava la sottoscritta arch. Barbara Apa, con studio in Aversa alla via A. Garofalo n° 4 ed iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1916, Esperto Stimatore nella causa di Esecuzione Immobiliare promossa da ARTSANA S.P.A. contro OMISSIS, procedimento n° 445/2017.

(Cfr. All. "A" – Nomina Esperto)

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio dei fascicoli scaricati telematicamente per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta fissò, unitamente al custode giudiziario nella persona dell'Avv. Anna Olimpo, il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo, siti in Melito di Napoli (NA), alla via Sandro Pertini n. 21, per il giorno 26 ottobre 2021.

Alle ore 15:30, sui luoghi di causa erano presenti, oltre la scrivente, i seguenti signori:

- Avv. Anna Olimpo, in qualità di custode giudiziario;
- Sig. *Omissis*, debitore esecutato.

Per il creditore procedente nessuno era presente.

Con i convenuti si procedette ad effettuare una prima ricognizione dei luoghi di causa, successivamente, la scrivente esperì rilievi metrico-grafici e fotografici. L'immobile pignorato consiste in un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale, esso risultava composto da living, cucina, disimpegno, due locali wc, due camere da letto oltre ad un ampio giardino esterno con terrazzo a livello.

In tale sede il sig. *Omissis* comunicava il nominativo dell'amministratore p.t. del condominio, nella persona del sig. *Omissis*, altresì comunicava che, le spese condominiali ordinarie mensili ammontano a circa € 140,00, che al momento risultavano regolarmente pagate, riservandosi di trasmettere il prima possibile il recapito telefonico dell'amministratore. Alle ore 16:30 si conclusero le operazioni peritali.

(Cfr. All. "B" - Verbale di sopralluogo)

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.l.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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 accatastrato 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.l.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante

l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

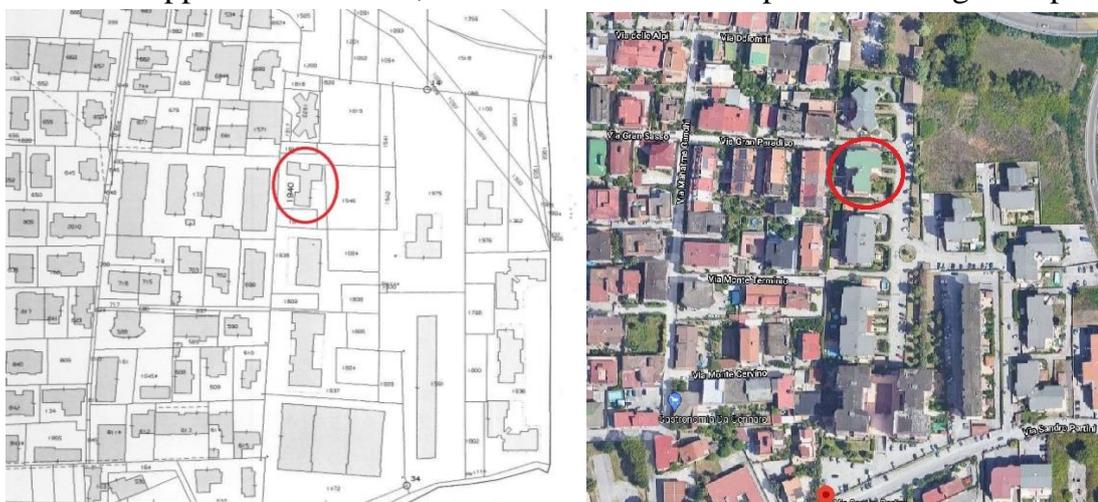
Diritti reali

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, consistono nella **piena proprietà** di un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale, con annesso posto auto in area condominiale e spazio esterno di esclusiva proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di compravendita per Notaio Pasquale Cante, stipulato in data 09.11.2006, rep 43179, trascritto in data 04.12.2006 ai nn. 90561/43235, con il quale il sig. *Omissis*, acquista la piena proprietà dell'immobile sito in Melito di Napoli alla via Sandro Pertini n. 21, Parco Manzoni, Edificio 8, e consistente in un **appartamento** posto al piano rialzato, int. 1, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva e posto auto in area condominiale, il tutto riportato in catasto al **foglio 1, p.la 1940 (ex p.la 1939), sub 4**, cat. A/2, classe 4, vani 5, R.C. € 361,52. (Cfr. All. "C" – Copia atto di compravendita del 09.11.2006)

Si precisa che, non sono state rilevate "difformità formali" tra i dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo

La scrivente, al fine di individuare l'immobile pignorato, ha provveduto a confrontare l'estratto di mappa del fabbricato, con la foto satellitare reperita da Google Maps.



Confronto dell'estratto di mappa catastale con la foto satellitare reperita da Google Maps

Suddivisione in lotti:

Per gli immobili oggetto di pignoramento la scrivente ha previsto la formazione di **un UNICO lotto di vendita.**

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.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale, con annessa area esterna di esclusiva proprietà e posto auto assegnato in area condominiale.

La scrivente stigmatizza che, secondo i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del bene, l'appartamento in questione ha destinazione d'uso "ufficio", mentre, catastalmente risulta accatastato come abitazione e come tale viene impropriamente utilizzato.

Il fabbricato condominiale, all'interno del quale ricade l'immobile staggito, è composto da quattro piani fuori terra, sito nel comune di Melito di Napoli (NA) alla via Sandro Pertini n.21, Parco Manzoni, Edificio 8. Al suddetto fabbricato si accede direttamente dalla via S. Pertini, mediante un cancello carrabile in ferro con apertura automatica ed un cancelletto pedonale, i quali immettono in un viale condominiale, quest'ultimo conduce ai vari edifici facenti parte del complesso condominiale.

Giunti all'edificio n.8, all'appartamento pignorato è possibile accedere dall'androne comune, o dall'area esterna di esclusiva proprietà mediante un cancello carrabile in ferro con accesso dal viale condominiale.

L'intero fabbricato presenta una struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato, con solai in laterocemento. Le tamponature esterne sono in mattoni forati dello spessore di 30 cm, mentre le partizioni interne sono realizzate con forati da cm 8 in laterizio.

L'appartamento *de quo* è il primo a sinistra da chi entra nell'androne condominiale, esso confina a nord con androne condominiale, a sud ed est con viale condominiale e ad ovest con beni *Omissis*, salvo se altri. Esso è riportato in catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1940, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5, R.C. € 361,52.

L'abitazione occupa in pianta una superficie di circa 77 mq (calcolata al netto dei muri esterni e dei tramezzi interni), con altezza utile interna di 2,74 mt, ed è composto da ingresso/living, cucina, disimpegno, due locali wc, due camere da letto, con terrazzo e balconata livello ed annesso spazio esterno esclusivo

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro camera e sistema di oscuramento del tipo napoletane in ferro preverniciato. Le bussole interne sono in legno tamburato effetto noce con maniglieria in ottone lucido, ed inserti in vetro.

Il pavimento dell'intero appartamento è in gres porcellanato di dimensioni 45x45 cm di colore beige venato, ad eccezione dei locali wc, di fatti, il wc 1 presenta a pavimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 30x40 cm di colore terra di Siena, con rivestimento alle pareti, realizzato con mattonelle in gres porcellanato di dim. 10x10 cm di colore beige. Il wc 2, invece, presenta a pavimento e a rivestimento mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 20x20 cm di colore giallo.

L'angolo cottura nella cucina risulta rivestito con mattonelle in gres porcellanato di dimensioni 10x10 cm di colore tortora, con inserti decorativi.

Infine, la pavimentazione del terrazzo e del balcone è realizzato con mattonelle in gres per esterni di dimensioni 20x20 cm di colore beige chiaro.

Tutte le pareti interne presentano intonaco liscio e pittura realizzata con tecnica "a stucco" a varie cromie.

L'area esterna di esclusiva pertinenza risulta in parte pavimentata con cubetti di porfido ed in parte adibita a giardino, quest'ultimo è composto da manto erboso, con la presenza di diverse piantumazioni tra cui palme, cicas, ulivi etc. In un angolo del giardino posto a nord, la scrivente ha rilevato la presenza di un piccolo ricovero attrezzi in muratura con sovrastante copertura inclinata, realizzata con pannello sandwich e sovrastante manto di tegole. Esso occupa in pianta una superficie di 3,5 mq ed ha un'altezza max pari a 2,00 mt interni ed un'altezza minima pari a 1,72 mt interni. Dall'area esterna è possibile accedere all'interno dell'appartamento, mediante delle rampe scale, le quali consentono di superare il dislivello di circa 1,00 mt con l'interno dell'abitazione. L'appartamento *de quo* presenta sui lati sud ed est una balconata, la quale è collegata ad un terrazzo

prospiciente il lato ovest. Parte del terrazzo e la porzione di balcone posta a sud, presentano una tettoia di protezione in legno con sovrastante manto di tegole. Altresì, la scrivente ha rilevato sul terrazzo la presenza di una cucina in muratura nonché due armadi contenitori realizzati in alluminio anodizzato.

Impianti: L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in alluminio, collegati ad una caldaia murale a gas metano, la quale garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria. Altresì, la zona living e la camera matrimoniale sono dotati di climatizzatori, composti da macchina esterna e split interno. L'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia, dotato di quadro (salvavita).

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo la scrivente ha rilevato tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dal locale wc 2, dette macchie risultavano presenti sulla parete prospiciente il disimpegno, e sulle pareti della camera matrimoniale e della cameretta confinanti con il wc 2. Nel complesso l'immobile sopra descritto versa in buono stato manutentivo. (Cfr. All. "D" - Documentazione fotografica) (Cfr. All. "E" - Grafici di rilievo)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Di seguito si riportano i costi per l'acquisizione dello stesso.

Tabella costi acquisizione A.P.E.

C1	Costo per acquisizione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) compresa IVA e CNPAIA	€ 250,00
-----------	--	-----------------

Caratteristiche della zona.

L'immobile ricade in zona periferica rispetto al centro cittadino, l'area risulta prevalentemente residenziale con la presenza di edifici multipiano destinati a civili abitazioni. Negozi di vicinato e di generi di prima necessità sono raggiungibili in auto.

Caratteristiche zone limitrofe. Pressoché simili.

Riepilogo dati metrici: (Cfr. All. "E" – Grafici di rilievo)

Appartamento p. 3°

- ingresso/living	mq 24,57
- cucina	mq 12,14
- cameretta	mq 11,37
- camera matrimoniale	mq 14,66
- disimpegno	mq 4,30
- wc 1	mq 6,64

- wc 2	mq 3,58
- terrazzo con balconata = (0,25 x 89,12mq) =	mq 22,28
- area esterna esclusiva = (0,10 x 427,53mq) =	mq 42,75
SC =SU+ (0,25+0,10 SNR) =	MQ 142,29

RIEPILOGO DATI METRICI SUPERFICIE CONVENZIONALE RAGGUAGLIATA = MQ 142,29

I calcoli sopra riportati sono stati eseguiti secondo i criteri per la valutazione patrimoniale della superficie commerciale stabiliti dalla Norma UNI 10750.

Nota: la superficie convenzionale è stata determinata mediante il calcolo:

S.U. superficie utile interna all'appartamento, computata al 100%;

S.N.R. superficie non residenziale di locali e pertinenze non residenziali computata commercialmente al 50%;

S.N.R. superfici non residenziali quali terrazzi e balconi computata commercialmente al 25%;

S.N.R. superfici non residenziali quali patii e porticati computata commercialmente al 35%;

S.N.R. superfici non residenziali quali giardini di ville e villini computata commercialmente al 10%;

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

L'Esperto, nel verificare la completezza della documentazione depositata, si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, come pure nella nota di trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

1) **Unità immobiliare** riportata al N.C.E.U. del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1940, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5, piano T, int. 1.

Il tutto per la piena proprietà de sig. *Omissis*.

I dati sopra riportati corrispondono ai dati catastali attuali .

(Cfr. All. "F" – Visure catastali)

VARIAZIONI CATASTALI

Immobile F. 1 - p.lla 1940 - sub 1

- **Costituzione del 12.09.2005**, prot. NA0552218, in atti dal 12.09.2005. A tale data l'immobile risultava identificato al catasto fabbricati al **Foglio 54, p.lla 1939, sub 4, cat. A/2**, classe 3, vani 5, piano T, int. 1, R.C. € 309,87 ed intestato alla Società *Omissis*, con sede in *Omissis*, per i diritti di piena proprietà.
- **Variatione del modifica identificativo del 13.12.2005**, prot. NA0790688 in atti dal 13.12.2005. A tale data l'immobile risulta di proprietà della Società *Omissis*, con sede in *Omissis*, per i diritti di piena proprietà, identificato al catasto fabbricati al **Foglio 1, p.lla 1940, sub 4, cat. A/2**, classe 4, vani 5, piano T, int. 1, R.C. € 361,52.
- Istrumento (atto pubblico) **compravendita del 09.11.2006**, nota presentata con modello unico in atti dal 05.12.2006, rep. 43179, rogante Cante Pasquale. A tale data l'immobile risulta di proprietà del sig. *Omissis* per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ed identificato al catasto fabbricati al **Foglio 1, p.lla 1940, sub 4, cat. A/2**, classe 4, vani 5, piano T, int. 1, R.C. € 361,52.

(Cfr. All. "F" – Visure catastali)

Al momento della stesura della presente relazione di stima non si riscontrano variazioni catastali richieste dall' esecutato o disposte di ufficio dal Comune o dalla Agenzia del Territorio intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento, né risultano variati gli identificativi per riallineamento mappe.

Dal confronto delle schede catastali con i grafici dello stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Presenta del locale ricovero attrezzi nell'area giardino posta a nord;
- 2- Modifica sagoma della rampa scala di collegamento dei balconi posta a sud;
- 3- Tettoia realizzata sul terrazzo posto ad ovest e sul balcone posto a sud;
- 4- Realizzazione di due armadi contenitori sul terrazzo posto a ovest.
- 5- Realizzazione di cucina esterna in muratura.

(Cfr. All. "G" – Grafici di rilievo con indicazione delle difformità rispetto alle schede catastali)

Altresì, la scrivente precisa che, come si evince dai titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del fabbricato, l'appartamento in questione ha destinazione d'uso "ufficio", e da quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Melito, tale destinazione non può essere variata, in quanto la quota di unità immobiliari da destinare ad ufficio fa parte delle norme tecniche previste per l'area in cui sorge l'immobile.

Per tanto, alla luce di tutto quanto sopra si dovrà provvedere **alla modifica della categoria catastale dell'immobile da A/2 (civile abitazione) ad A/10 (ufficio)**.

Per quanto attiene, invece, alla realizzazione dei manufatti abusivi sopra elencati, secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Melito, per il terrazzo e balconata sussistono gli estremi di sanabilità, mentre, il deposito attrezzi, la tettoia in legno, gli armadi contenitori e la cucina in muratura sono ritenuti non sanabili e, per tanto, se ne dovrà prevedere la demolizione.

Per la regolarizzazione del bene sotto il profilo catastale sarà necessario provvedere all'elaborazione di documento DOCFA: acronimo di Documento Catasto Fabbricati, è la procedura – mediante software dedicato - necessaria per depositare le planimetrie in catasto dei nuovi fabbricati oppure per effettuare variazioni sulle planimetrie esistenti.

Di seguito la scrivente ha provveduto ad elaborare il seguente calcolo inerente le spese da sostenere, per la regolarizzazione della pratica sotto il profilo catastale.

Calcolo spese per regolarizzazione delle difformità catastali:

C2	spese presentazione ed elaborazione DOCFA (comprehensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 400,00
-----------	--	-----------------

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale, con annessa area esterna di esclusiva proprietà e posto auto assegnato in area condominiale, sito nel comune di Melito di Napoli (NA) alla via Sandro Pertini n.21, Parco Manzoni, Edificio 8; l'appartamento occupa in pianta una superficie commerciale ragguagliata di 142,29 mq, con altezza utile interna di 2,74 mt, ed è composto da ingresso/living, cucina, disimpegno, due locali wc, due camere da letto, con annesso spazio esterno esclusivo con terrazzo e balcone a livello. Confina a nord con androne condominiale, a sud ed est con viale condominiale e ad ovest con beni *Omissis*, salvo se altri. Esso è riportato in catasto fabbricati del Comune di Melito di Napoli al foglio 1, p.lla 1940, sub 4, cat. A/2, classe 4, vani 5, R.C. € 361,52. Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale in merito ai seguenti punti: 1- realizzazione di locale ricovero attrezzi nell'area giardino posta a nord; 2-Modifica sagoma della rampa scala di collegamento dei balconi posta a sud; 3-Tettoia realizzata sul terrazzo posto ad ovest e sul balcone posto a sud; 4- Realizzazione di due armadi contenitori sul terrazzo posto a ovest; 5- realizzazione di cucina esterna in muratura. Inoltre, l'immobile risulta impropriamente accatastato come categoria A/2 (civile abitazione) anziché A/10 (ufficio). Il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile staggito risulta realizzato in virtù di C.E. n. 117/2001 del 28.10.2002 rilasciata a nome della società *Omissis*, lo stato dei luoghi non risulta conforme ai grafici allegati al citato titolo edilizio, in merito ai seguenti punti: 1- diversa sagoma in pianta del fabbricato e diversa sagoma del vano scala comune; 2- diversa distribuzione interna degli ambienti; 3- diverso posizionamento e dimensione delle bucatore esterne; 4- diverso utilizzo, l'immobile da ufficio è, invece, adibito a residenza; 5- realizzazione del terrazzo prospiciente il lato ovest e della balconata prospiciente i lati sud ed est; 6- annessione esclusiva di parte dell'area esterna a quota strada; 7- Tettoia realizzata sul terrazzo posto ad ovest e sul balcone posto a sud; 8- Realizzazione di due armadi contenitori sul terrazzo posto a ovest; 9- realizzazione di locale ricovero attrezzi nell'area giardino posta a nord; 10- realizzazione id cucina esterna in muratura. L'area in cui ricade l'immobile, secondo

il vigente P.R.G., è classificata C - (zona di espansione). **PREZZO BASE euro156.000,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

1. 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;

2. può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.** Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A.

competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

I trasferimenti relativi ai beni pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, del primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione medesima, sono i seguenti:

1- Atto di compravendita del Notaio Cante Pasquale del **09.11.2006**, rep. 43.179, trascritto in data 04.12.2006 ai nn. 90561/43235, con il quale la società *Omissis*, con sede in *Omissis*, vendeva al sig. *Omissis*, coniugato in regime di separazione dei beni, l'appartamento posto al piano terra, int. 1, di tre vani ed accessori con annessa area di pertinenza esclusiva, confinante con androne, vano scala e appartamento sub 5, distacco beni *Omissis*, edificio n. 7 e viale privato, riportato in catasto al foglio 1, p.lla 1940 (ex p.lla 1939) sub 4, cat. A/2.

(Cfr. All. "C" – Copia atto di compravendita del 09.11.2006)

2- Atto di compravendita del Notaio Carlo Tafuri del **10.06.1992**, rep. 197.370, trascritto in data 22.06.1992 ai nn. 24218/18429, con il quale il terreno riportato in catasto al foglio 1, p.lle 999-1003-1005-1010, di are 62.60, viene venduto dalla sig.ra *Omissis*, alla società *Omissis*.

(Cfr. All. "H" – Copia atto di compravendita del 10.06.1992)

3- Atto di divisione del Notaio Angelo Spena del **06.12.1986**, trascritto in data 08.01.1987 ai nn. 517/415, con il quale alla sig.ra *Omissis*, veniva assegnato, tra l'altro, la porzione di terreno sito nel Comune di Melito di Napoli, e riportato al foglio 1, p.lle 25-26 e 57.

(Cfr. All. "I" – Copia atto di donazione del 06.12.1986)

4- Atto di compravendita del Notaio Alessandro Sarnecchia del **17.12.1981**, trascritto in data 13.01.1982 ai nn. 977/872, con il quale la sig.ra *Omissis*, vendeva, tra l'altro,

alla sig.ra *Omissis*, la porzione di terreno sita in Melito di Napoli e riportato al foglio 1, p.lle 25-26 e 57.

(Cfr. All. "L" – Copia atto di compravendita del 17.12.1981)

La scrivente precisa che, dalle ricerche catastali storiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Territorio, è emerso che, il terreno riportato in catasto al foglio 1 p.lle 25-26 e 57, ha dato origine alle p.lle 999-1003-1005-1010, oggetto dell'atto di compravendita del 1992, su dette p.lle risulta realizzato il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile staggito.

(Cfr. All. "M" – Ricerche catastali storiche)

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:

3. l'epoca di realizzazione dell'immobile;
4. gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
5. 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.

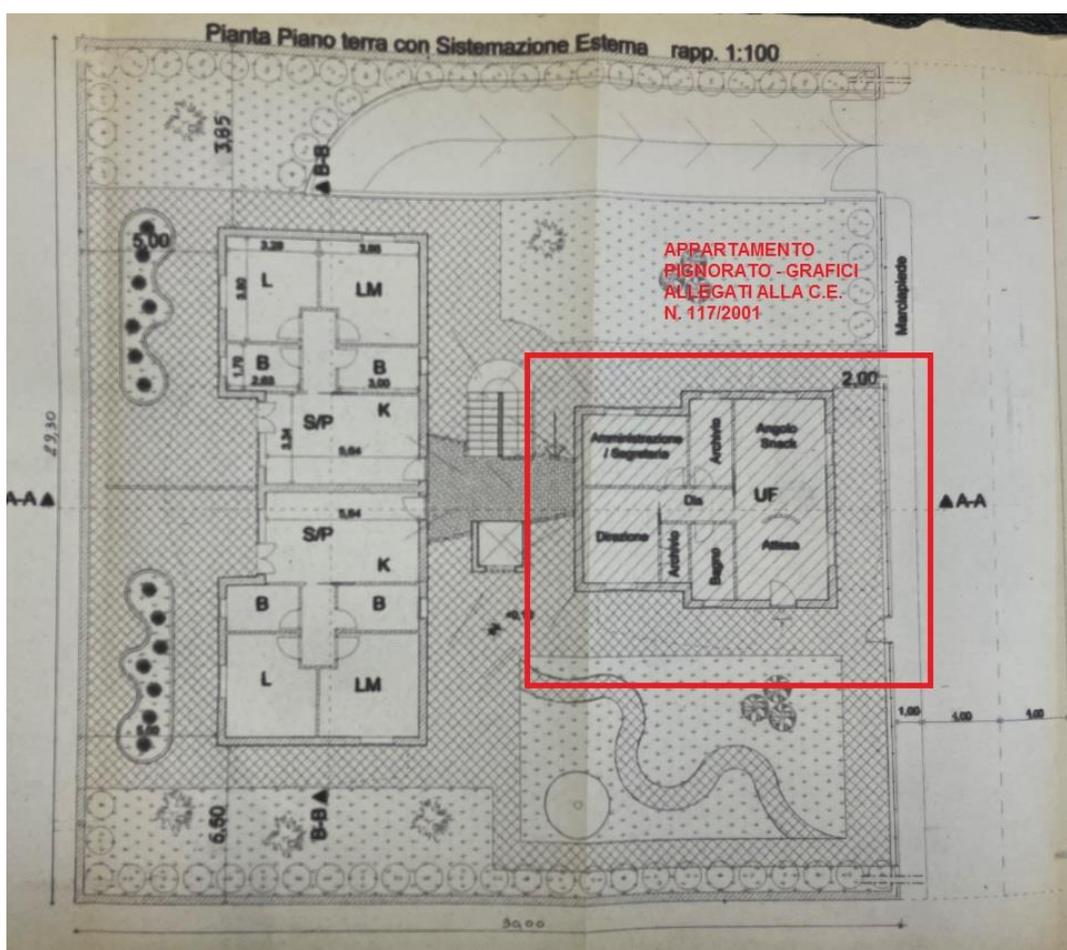
In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione 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.

Per verificare la regolarità degli immobili in oggetto sotto il profilo edilizio-urbanistico, la scrivente ha provveduto ad inoltrare formale istanza a mezzo pec in data 11.11.2021, identificativo messaggio: opec296.20211111132144.18818.102.2.65@pec.aruba.it, ed

indirizzato all'UTC del Comune di Melito di Napoli. Dalle ricerche esperite risulta che il fabbricato all'interno del quale ricade l'immobile *de quo* risulta realizzato in virtù di C.E. n. 117/2001 del 28.10.2002 rilasciata a nome della società *Omissis*.

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla citata C.E. n. 117/2001, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- 1- diversa sagoma in pianta del fabbricato e diversa sagoma del vano scala comune;
- 2- diversa distribuzione interna degli ambienti;
- 3- diverso posizionamento e dimensione delle bucaie esterne;
- 4- diverso utilizzo, l'immobile da ufficio è, invece, adibito a residenza;
- 5- realizzazione del terrazzo prospiciente il lato ovest e della balconata prospiciente i lati sud ed est;
- 6- annessione esclusiva di parte dell'area esterna a quota strada;
- 7- tettoia realizzata sul terrazzo posto ad ovest e sul balcone posto a sud;
- 8- realizzazione di due armadi contenitori sul terrazzo posto a ovest;
- 9- realizzazione di locale ricovero attrezzi nell'area giardino posta a nord;
- 10- realizzazione di cucina esterna in muratura.



Stralcio dei grafici allegati alla C.E. n. 75/bis del 2001

Per stabilire la sanabilità di tutte le difformità sopraccitate, la scrivente si è interfacciata con l'UTC del Comune di Melito di Napoli e, da quanto appreso, si evince che, per quanto attiene le difformità afferenti le aree comuni (di cui ai punti 1 e 6 che precedono), queste debbano essere sanate tenendo in considerazione l'intero fabbricato e non la singola unità immobiliare.

Per quanto attiene alle difformità di cui ai punti 7-8-9 e 10 che precedono, secondo il vigente Regolamento Comunale, essi sono tutti equiparabili a realizzazione di nuovi volumi, non consentiti per l'area in oggetto, in quanto già satura, ad eccezione della cucina esterna in muratura, la quale non costituisce volume ma è incompatibile con la destinazione d'uso dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra, non sussistendo i presupposti di sanabilità, per tanto, detti manufatti dovranno essere demoliti.

Di seguito la scrivente riporta, in maniera forfettaria i costi da sostenersi per la demolizione delle tettoie, degli armadi e del locale ricovero attrezzi ed il ripristino dello stato dei luoghi. Detti costi sono da considerarsi comprensivi di trasporto a discarica autorizzata ed oneri di smaltimento dei rifiuti.

C3	Costo relativo alla demolizione della tettoia, armadi contenitori e ricovero attrezzi e ripristino dello stato dei luoghi – comprensiva di Iva al 10% (<i>calcolo forfettario</i>)	€ 6.500,00
-----------	--	-------------------

Per quanto attiene alla destinazione d'uso dell'immobile, la scrivente riporta che, da quanto è emerso dal C.E. n. 117/2001 e da quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., per l'immobile in esame non è possibile eseguire un cambio di destinazione d'uso da A/10 ad A/2, in quanto l'immobile nasce come Ufficio in virtù di un atto di cessione di porzione di terreno in cambio di un incremento della volumetria realizzabile da destinarsi ad uffici.

Di fatti, nella relazione tecnica allegata alla citato titolo edilizio viene riportato quanto segue: *“omissis... l'area di cessione pari al 30% del lotto in zona “C” è di mq 428,00 è costituita da due porzioni della stessa particella su cui è prevista l'edificazione del fabbricato in oggetto. Tali porzioni di terreno saranno cedute al Comune ai sensi dell'art. 5 delle norme d'attuazione del P.R.G., per l'ottenimento dell'incremento proporzionale, da destinare ad uffici. Il fabbricato è concepito con la tipologia a blocco, su tre livelli con lastrico praticabile, ... ogni piano è composto da tre unità autonome di cui alcune destinate ad uffici ed altre destinate ad abitazione, planimetricamente i tre*

piani sono simili e si differenziano dal piano terra in quanto quest'ultimo non ha balconi ma usufruisce degli spazi esterni a giardino. In specifico al piano terra sono previsti n. 2 appartamenti e n. 1 ufficio, mentre, nei due piani superiori sono previsti 2 appartamenti ed un ufficio a piano per complessivi n. 3 uffici e n. 6 alloggi ... omissis."

Infine, il terrazzo posto a ovest e i balconi presenti sui lati sud ed est, sono ritenuti sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, condizionata alla presentazione dei calcoli strutturali in sanatoria.

Per l'elaborazione di detti calcoli sarà, altresì, necessario eseguire delle indagini geologiche e prove sui materiali, nonché nominare un collaudatore richiedendo la nomina di una terna di collaudatori all'Ordine degli Architetti di Napoli.

Di seguito la scrivente riporta i costi relativi alla presentazione della SCIA in sanatoria, a tali oneri, oltre le spese tecniche, andranno aggiunte ulteriori spese di diritti di segreteria e/o altro, al momento non previsti, da corrispondere al Comune di Melito di Napoli e al Genio Civile di Napoli e/o Commissione sismica Comunale.

C4	Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Melito di Napoli.	€ 1.000,00
	Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Melito di Napoli.	€ 290,00
	Diritti d'istruttoria da corrispondere al Comune di Melito di Napoli.	€ 250,00
	Calcolo costo di costruzione in sanatoria (<i>calcolo forfettario</i>)	€ 1.500,00
	Spese tecniche per predisposizione e definizione della pratica amministrativa edilizia (SCIA in sanatoria) e dei grafici rispondenti allo stato di fatto (comprensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 3.500,00
	Spese tecniche per predisposizione dei calcoli strutturali in sanatoria, comprensivo delle spese per le indagini geologiche e spese tecniche da corrispondere al collaudatore scelto dalla terna (comprensive di IVA e CNPAIA come per legge)	€ 5.000,00
	Totale	€ 11.540,00

Dalla documentazione rilasciata alla scrivente in data 21.12.2021, l'U.T.C. del Comune di Melito di Napoli certifica altresì che:

- il suolo su cui insiste il complesso immobiliare non gravano vincoli, usi civici, censi e livelli;
- il suolo su cui insiste il fabbricato non ricade su area demaniale, né bene indisponibile dell'Ente;
- l'immobile non è riconosciuto di interesse storico, artistico, archeologico o

etnografico;

- l'immobile non costituisce bene culturale, ambientale, paesaggistico o altro;
- non emergono dai registri cronologici e nell'archivio comunale ulteriori titoli edilizi;
- l'area in cui sorge in fabbricato ricade all'interno del P.R.G. vigente in zona "C - Espansione".

(Cfr. All. "N" – Documentazione rilasciata dall'UTC del Comune di Melito di Napoli)

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.).

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava occupato dal debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

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

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

del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1.1 Domande giudiziali: Nessuna

1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuna

1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna

1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale: Nessuna

1.5 Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici o di altro tipo: Nessuna

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

1. Iscrizioni:

1.1 Iscrizione contro del 31.01.2006 ai nn. 5832/1638, nascente da ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A., con sede in Ancona;

contro *Omissis*;

e gravante, tra l'altro, sull'immobile sito in Melito di Napoli (NA) e riportato in catasto al foglio 1, p.lla 1940, sub 4, fabbricato in corso di costruzione.

2. Pignoramenti:

2.1 Pignoramento immobiliare registrato il 27.07.2017 ai nn. 34478/27006,

a favore di ARTSANA S.P.A., con sede in Grandate (CO), C.F. 00227010139;

contro *Omissis*, per i diritti di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

e gravante sull'immobile sito in Melito di Napoli (NA) alla via Sandro Pertini n. 21, piano T, int. 1, e riportato in catasto al foglio 1, p.lla 1940, sub 4, cat. A/2.

(Cfr. All. "O" – Ispezione ipotecaria)

3. Difformità urbanistico-edilizie: dalla comparazione dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla citata C.E. n. 117/2001, la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- 1- diversa sagoma in pianta del fabbricato e diversa sagoma del vano scala comune;
- 2- diversa distribuzione interna degli ambienti;
- 3- diverso posizionamento e dimensione delle bucatore esterne;
- 4- diverso utilizzo, l'immobile da ufficio è, invece, adibito a residenza;
- 5- realizzazione del terrazzo prospiciente il lato ovest e della balconata prospiciente i lati sud ed est;
- 6- annessione esclusiva di parte dell'area esterna a quota strada;
- 7- tettoia realizzata sul terrazzo posto ad ovest e sul balcone posto a sud;
- 8- realizzazione di due armadi contenitori sul terrazzo posto a ovest;
- 9- realizzazione di locale ricovero attrezzi nell'area giardino posta a nord;
- 10- realizzazione di cucina esterna in muratura.

4. Difformità Catastali:

- 1- Realizzazione di locale ricovero attrezzi nell'area giardino posta a nord;
- 2- Modifica sagoma della rampa scala di collegamento dei balconi posta a sud;
- 3- Tettoia realizzata sul terrazzo posto ad ovest e sul balcone posto a sud;
- 4- Realizzazione di due armadi contenitori sul terrazzo posto a ovest;
- 5- realizzazione di cucina esterna in muratura .

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.

Dalla documentazione in atti che quella reperita dalla scrivente presso l'UTC del Comune di Melito di Napoli, gli immobili in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

(Cfr. All. "N" – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Melito di Napoli)

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

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

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

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

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

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

Dalla documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Melito di Napoli, gli immobili in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(Cfr. All. "N" – Documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Melito di Napoli)

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.

In risposta al presente quesito la scrivente fa presente che, nel contattare l'amministratore di condominio ha riscontrato una scarsa collaborazione del debitore esecutato, il quale più volte è stato sollecitato a fornire un recapito telefonico o altro contatto dell'amministratore p.t., ma senza sortire esiti positivi; nonché delle tangibili difficoltà rilevate durante le ricerche ambientali esperite dalla scrivente, al fine di reperire un contatto con l'amministratore p.t., nella persona del sig. *Omissis*.

Da tutto quanto sopra, la scrivente comunica che, ad oggi non è riuscita a reperire l'amministratore p.t. al quale poter chiedere informazioni circa l'esistenza di spese condominiali ordinarie e/o straordinarie insolute per l'immobile *de quo*.

Ad ogni buon conto, da quanto comunicato dal sig. *Omissis* in sede di accesso, si ha che, le spese condominiali ordinarie mensili ammontano a circa € 140,00, le quali al momento risulterebbero regolarmente pagate.

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:

6. nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
7. nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
8. nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
9. 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;
10. nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Il *Valore di Mercato* (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹.

Il *Valore di Mercato* rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali² e nazionali³ definiscono chiaramente. Premesso che, la scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare, è possibile procedere alla valutazione di un bene applicando i seguenti metodi:

- Metodo reddituale/finanziario (*Income Approach*) che fornisce un'indicazione del valore di mercato convertendo i flussi di cassa futuri in un singolo valore capitale attuale;
- Metodo del confronto di mercato (*Market Comparison Approach*) che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili;
- Metodo dei costi (*Cost Approach*) che si fonda sul principio economico che un acquirente non pagherà per un bene più del costo necessario per ottenere un bene di pari utilità, attraverso l'acquisto o la costruzione.

L'*Income Approach* comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale. In genere, si utilizza l'*Income Approach* quando non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il *Market Comparison Approach* oppure nella verifica del valore di stima ottenuto con altri procedimenti. Può accadere che in un mercato immobiliare non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti. In tal caso si ricorre alla simulazione del mercato attraverso il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi. La stima del reddito si svolge nel mercato degli affitti immobiliari, dove si rilevano i contratti di immobili simili al fine di stimare il reddito da capitalizzare. In pratica, l'*Income Approach* può basarsi sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio trova applicazione attraverso uno schema economico-finanziario per il quale si prevedono essenzialmente la serie dei redditi dell'immobile, il saggio di capitalizzazione e la durata. Il reddito degli immobili è dato dall'affitto annuale. Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il

¹ IVS 2007, IVS 1, 3.1

² International Valuation Standards (IVS); European Valuation Standards (EVS); Appraisal & Valuation Standards (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).

³ Norma UNI 10839-1:1999, Norma UNI 10839-2:1999; Codice delle valutazioni immobiliari (Tecnoborsa); Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI); Manuale operativo delle stime immobiliari (Agenzia delle Entrate).

fitto e il prezzo di un immobile. Il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Riveste, quindi, un'importanza particolare la rilevazione dei redditi ed il calcolo del saggio di capitalizzazione.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali) che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (*Market Comparison Approach*).

Il **Market Comparison Approach (MCA)**, è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il MCA può essere applicato per tutti i tipi di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti, ed è logico dedurre che maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori saranno le condizioni di svolgimento della stima, come anche sarà più verosimile il risultato. Nella pratica estimativa si considera che tre o quattro rilevazioni di transazioni recenti siano sufficienti per un risultato accettabile. L'applicazione del MCA prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi degli immobili usati come comparabili) dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima.

In relazione ai beni in oggetto da stimare, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione del valore di mercato dell'immobile applicando il metodo del **Market Comparison Approach**.

STIMA SINTETICA PER METRO QUADRATO

Tale stima è basata sulla ricerca del più probabile prezzo unitario al metro quadrato, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto. Essa tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (rifiniture, esposizione, stato di conservazione, ecc.) sia di quelle estrinseche (contesto edilizio/urbano, servizi, attrezzature, ecc.) e scaturisce dalla reale variazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare del contesto.

A tal fine, la scrivente ha condotto un'accurata indagine sull'attuale valore di mercato di un appartamento ad uso ufficio, con caratteristiche accomunabili a quello in esame, presso alcune agenzie immobiliari operanti nel comune di Melito di Napoli:

- Tecnorete, Via Roma, 471, Melito di Napoli NA;
- Dream Immobiliare, Via S. Vito, 7, Melito di Napoli NA;
- Affiliato Tecnocasa Maremi S.R.L., Corso Europa, 155, Melito di Napoli NA.

Le indagini condotte presso le agenzie immobiliari riferiscono, per appartamenti ad uso ufficio, valori di mercato compresi tra un minimo di **850,00 €/mq** ad un massimo di **1.400,00 €/mq**.

I valori sopra riportati sono stati successivamente comparati ai valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre 2021 per il Comune di Melito di Napoli, zona periferia est.

La scrivente stigmatizza che, per gli immobili di tipologia terziaria non vi sono quotazioni disponibili, per tanto, la stessa ha dovuto interrogare, per la stessa zona, le quotazioni riferite alle civili abitazioni. Tale visura, di seguito rappresentata in dettaglio, riporta valori di mercato compresi tra un minimo di **870,00 €/mq** ad un massimo di **1.350,00€/mq**.



The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top left is the logo with the text "agenzia entrate". Below the logo is a navigation menu with items: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the menu is a breadcrumb trail: "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". Below this, it states "Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1". A warning message reads: "Attenzione: Quotazioni non disponibili per". The search criteria are listed as: "Provincia: NAPOLI", "Comune: MELITO DI NAPOLI", "Zona: Periferica/PERIFERIA EST", and "Tipologia: Terziaria". At the bottom, there is a link: "Torna alla pagina di ricerca".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA EST

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1350	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	900	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	530	800	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

1/2/2021

Confrontando i valori monetari sopra descritti, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le dotazioni dell'immobile, nonché lo stato d'uso e manutenzione in cui versa, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare un **prezzo unitario di 1.350,00 €/mq** ritenendolo quello più rispondente al caso specifico

LOTTO UNICO

Tipologia immobile	Valore immobile al mq	Sup. commerc. mq	Valore di mercato
Appartamento ad uso ufficio posto al piano terra con annesso spazio esterno esclusivo e posto auto assegnato in area condominiale, il tutto sito in Melito di Napoli alla via S. Pertini n. 21, P.co "Manzoni".	€ 1.350,00	142,29 mq	€ 192.091,50

Da cui vanno detratte le seguenti spese:

C1	Costo per acquisizione certificato A.P.E.	€ 250,00
C2	Spese per definizione pratica catastale	€ 400,00

C3	Spese per demolizione manufatti abusivi non sanabili	€ 6.500,00
C4	Spese per sanatoria difformità edilizie	€ 11.540,00
	TOTALE	€ 18.690,00

Per cui si avrà:

€ 192.091,50 (valore di mercato) - € 18.690,00 (spese) = € **173.401,50**

Considerate le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, nonché eventuali spese condominiali insolute, la scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra determinato, pari al 10% . Per cui si avrà:

€ 173.401,50 - 10% = € **156.061,35**

<p>LOTTO UNICO</p> <p>Piena proprietà di un appartamento ad uso ufficio con annesso spazio esterno e posto auto in area condominiale</p> <p>Valore dell'immobile pignorato</p> <p>[differenza tra valore stimato e spese a sostenersi arrotondato in cifra tonda al migliaio per difetto]</p> <p>€ 156.000,00</p> <p>(centocinquantaseimila,00)</p>
--

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

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

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento non ricade nel caso di quota indivisa, per tanto in riferimento al presente quesito non vi è altro da riferire.

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**.

E' stato possibile certificare, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (NA), che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio in detto Comune con la sig.ra *Omissis* in data *Omissis*, scegliendo il regime della separazione dei beni.

(Cfr. All. "P" – Estratto di matrimonio)

Altresì, dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Melito di Napoli, si ha che il debitore esecutato è residente in detto Comune alla via Sandro Pertini n. 21 dal 07.02.2006 ad oggi.

(Cfr. All. "Q" – Certificato residenza storica)

4. CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Aversa lì 23.12.2021

L'Esperto
dr. Arch. Barbara Apa