

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 248/2021

SIENA NPL 2018 SRL

CONTRO

[...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]

immobili siti in

Sant'Antimo
via degli Ulivi, 7
Catasto Fabbricati
Foglio 2 p.la 448 sub. 12

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA LORELLA TRIGLIONE

ESPERTO STIMATORE: [...OMISSIS...]

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da
SIENA NPL 2018 SRL

contro

[...OMISSIS...] E [...OMISSIS...]

rubricato al n.

248/2021 R.G.E.

immobili siti in

Sant'Antimo

via degli Ulivi, 7

CATASTO FABBRICATI

Foglio 2 p.la 448 sub. 12

Giudice Espropriazione: dott.sa Lorella Triglione

Esperto stimatore: [...omissis...]

Ill.mo **signor Giudice** dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Lorella Triglione**;

lo scrivente **[...omissis...]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **SIENA NPL 2018 SRL** contro **[...omissis...]** (**Codice Fiscale [...OMISSIS...]**) e **[...omissis...]** (**Codice Fiscale [...OMISSIS...]**) e rubricato al n. **248/2021 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

PREMETTE

- 1) che in data 16.10.2024 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- 2) che in data 18.10.2024 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- 3) che in data 20.01.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione.

Al proposito si precisa che Codesto GE con **Provvedimento di Estinzione parziale del 16.10.2024** Disponeva la prosecuzione della procedura limitatamente i cespiti in Sant'Antimo, in **Catasto fabbricati F. 2 p.la 448 sub. 12**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 18.11.2024 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Adolfo Coppola (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Trentola Ducenta ed Sant'Antimo, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Melito di Napoli attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino

alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dal presente giuramento**, depositando in cancelleria MODULO di controllo della documentazione.

Nel caso di esito POSITIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Nel caso di esito NEGATIVO del controllo, il modulo recherà la dicitura "DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA" e la richiesta di sottoposizione all'esame del G.E.

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 20.01.2025, **limitatamente i cespiti oggetto di procedura** come **Provvedimento di Estinzione Parziale del 16.10.2024**.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Giulia Barbagallo del distretto notarile di Palermo e Termini Imerese depositata il 19.10.2021.

Detta certificazione è **completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e (con indicazione di quelli storici) sino ai titoli di provenienza antecedente il ventennio.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e pertanto lo stesso è stato prodotto dallo scrivente.

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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.

Gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune **Sant'Antimo** alla **via degli Ulivi** (già via Pisciaiola) **n. 7** e sono rappresentati da un **locale autorimessa** al **piano seminterrato** di un edificio per civile abitazione.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

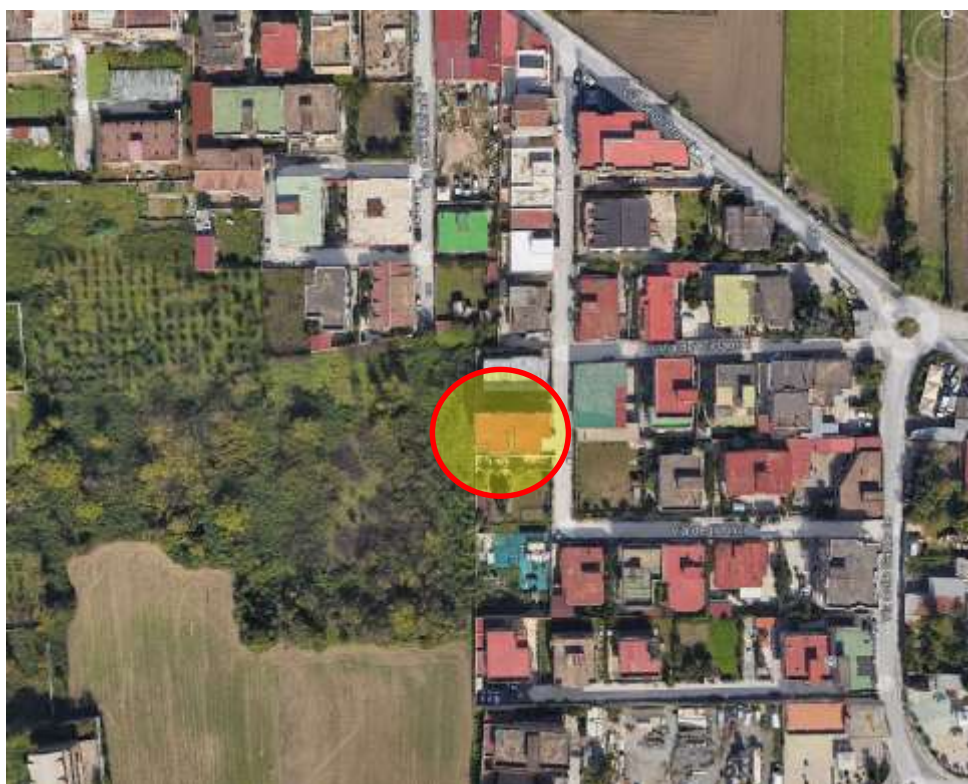
I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Sant'Antimo**, (in Catasto Fabbricati al F. 2 p.la 448 sub. 12) sono stati correttamente pignorati per **l'intera quota di proprietà** in danno dei sigg. [...omissis...] e [...omissis...] (per quota ½ ciascuno in regime di comunione ordinaria dei beni).

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo agli esecutati [...omissis...] e [...omissis...] in quanto a loro pervenuti in forza di **atto di compravendita del 26.09.2005**, trascritto l'11.10.2005 ai nn. 54721/30506.

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Sant'Antimo**, (in Catasto Fabbricati al **F. 2 p.la 448 sub. 12**). Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge l'esatta rispondenza ed ubicazione dell'unità pignorata.





Viste dall'alto e sovrapposizione con mappa catastale

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da un unico locale autorimessa sarà ovviamente formato un unico **di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di locale autorimessa ubicato in **Sant'Antimo** alla via degli Ulivi n. 7, allocato al piano seminterrato di un edificio di quattro livelli fuori terra.

Si compone di un unico ambiente di circa 250 con accesso da una rampa carrabile raggiungibile dopo aver percorso una corte comune. Confina nell'insieme a nord con terrapieno verso la corte di accesso, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno verso via degli Ulivi e ad ovest con terrapieno verso p.la 153, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di **Sant'Antimo** al **foglio 2, p.la 448 sub. 12**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 251 mq, rendita € 466,67. Il descritto stato dei luoghi, limitatamente l'unità in parola corrisponde alla consistenza catastale.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in assenza di qualsivoglia Autorizzazione Urbanistica e per l'unità in parola risulta presentata **Istanza di Condono Edilizio ex l. 47/85** dal sig.

[...omissis...] acquisita in data 30.05.1986 al prot. 10647 (Pratica 1264/UTC) il cui iter non è stato definito e non risulta rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 82.000,00

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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti per l'appunto da un **locale autorimessa** al piano seminterrato sito in **Sant'Antimo** alla via degli Ulivi, facenti parte di un edificio di tre livelli fuori terra (oltre piano mansarda) e piano seminterrato.

Il complesso edilizio è stato edificato agli inizi degli anni ottanta ed ha struttura portante in calcestruzzo a telaio con impalcati in latero cemento. È allocato in zona semiperiferica del comune, in un contesto urbanizzato ed a vacanza residenziale.

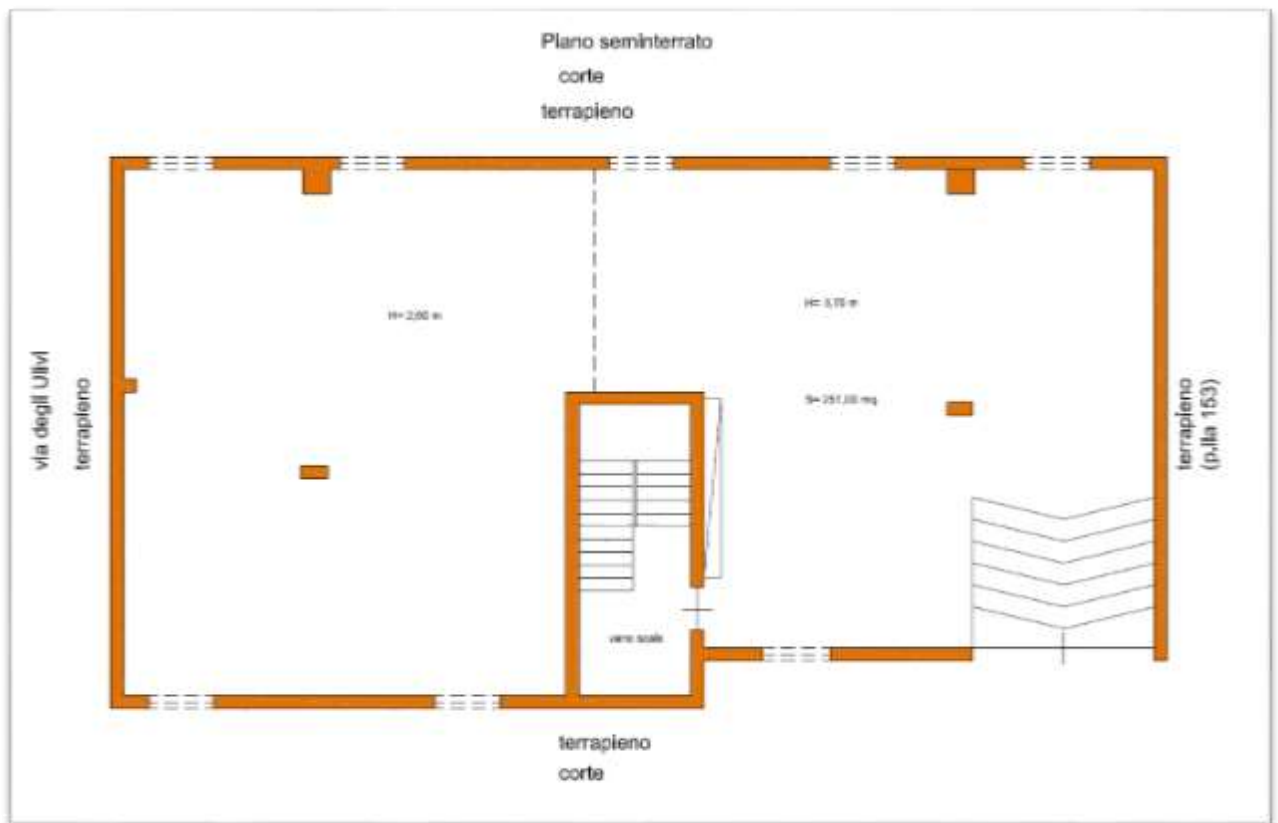
L'accesso avviene da via degli Ulivi, dopo aver percorso un'area esterna comune, in fondo alla quale è presente una rampa carrabile piuttosto ripida e protetta da un cancello in ferro scorrevole, che consente l'ingresso al locale autorimessa. Allo stesso si accede anche dal vano scala, sempre con ingresso dalla corte comune.

Il locale si presenta come un unico ambiente di forma pressoché rettangolare, ove al centro trova collocazione il vano scala anch'esso di forma rettangolare e che divide anche gli spazi di differente altezza: infatti, l'area a ad est ha altezza di circa 2,60 m, mentre la restante superficie ad ovest ha altezza di circa 3,70 m.

Lo stesso presenta sul perimetro vari lucernari che comunque non consentono una buona illuminazione in quanto taluni (nella parte bassa) sono del tipo "a bocca di lupo".

È pavimentato con piastrelle di datata fattura di colore rosso mattone, mentre le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile. Sono presenti attraversamenti verticali ed orizzontali di impianti e tubazioni fecali e pluviali a servizio delle sovrastanti unità immobiliari.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

In generale l'unità versa in **mediocre stato di conservazione e manutenzione** ed andrebbero effettuati degli interventi di manutenzione e conservazione volti al mantenimento delle finiture (intonaci, pavimentazioni, ecc) che attualmente versano in stato di pre-ammaloramento, con presenza anche di umidità da terrapieno.

Alla data del sopralluogo gli stessi risultavano privi di impianti, eccetto la presenza di alcuni corpi illuminanti (neon) applicati all'intradosso del solaio.

A tal fine si prevedono dei costi presunti pari ad € 3.000,00 per la loro verifica/adequamento. Le aperture esterne (dei lumi gradienti) sono protette con serramenti in ferro.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



**INGRESSO DA
VIA DEGLI ULIVI**



**CORTE DI
ACCESSO**



RAMPA



ALTRA VISTA
DELLA
RAMPA



VISTA INTERNA
DEL LOCALE



ALTRA VISTA
INTERNA



VISTA DEL
LOCALE CON
PRESENZA DI
TUBAZIONI



VISTE DELLA
PARTE "BASSA"
DEL LOCALE



VISTE DELLA
PARTE
"BASSA" DEL
LOCALE

Viste interne ed esterne dei cespiti

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, rapportata alle superfici residenziali (solo ai fini del calcolo del valore di mercato utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Locale autorimessa	251,00	0,50	125,50	mediocre	-
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			125,50		
Incidenza murature (in rapporto)			13,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			139,00		

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni.

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.

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
--------	--------	------------	------------	-----------	--------	-------------	----------------	-----------

APPARTAMENTO								
Sant'Antimo	2	448	12	C/6	2	251 mq	Totale: 278 m ²	466,67
indirizzo	Via Pisciaiola Scala A – Piano S1							
intestati	[...omissis...] nata a Codice Fiscale [...OMISSIS...] Proprietà 500/1000 [...omissis...] nato a Codice Fiscale [...OMISSIS...] Proprietà 500/1000							

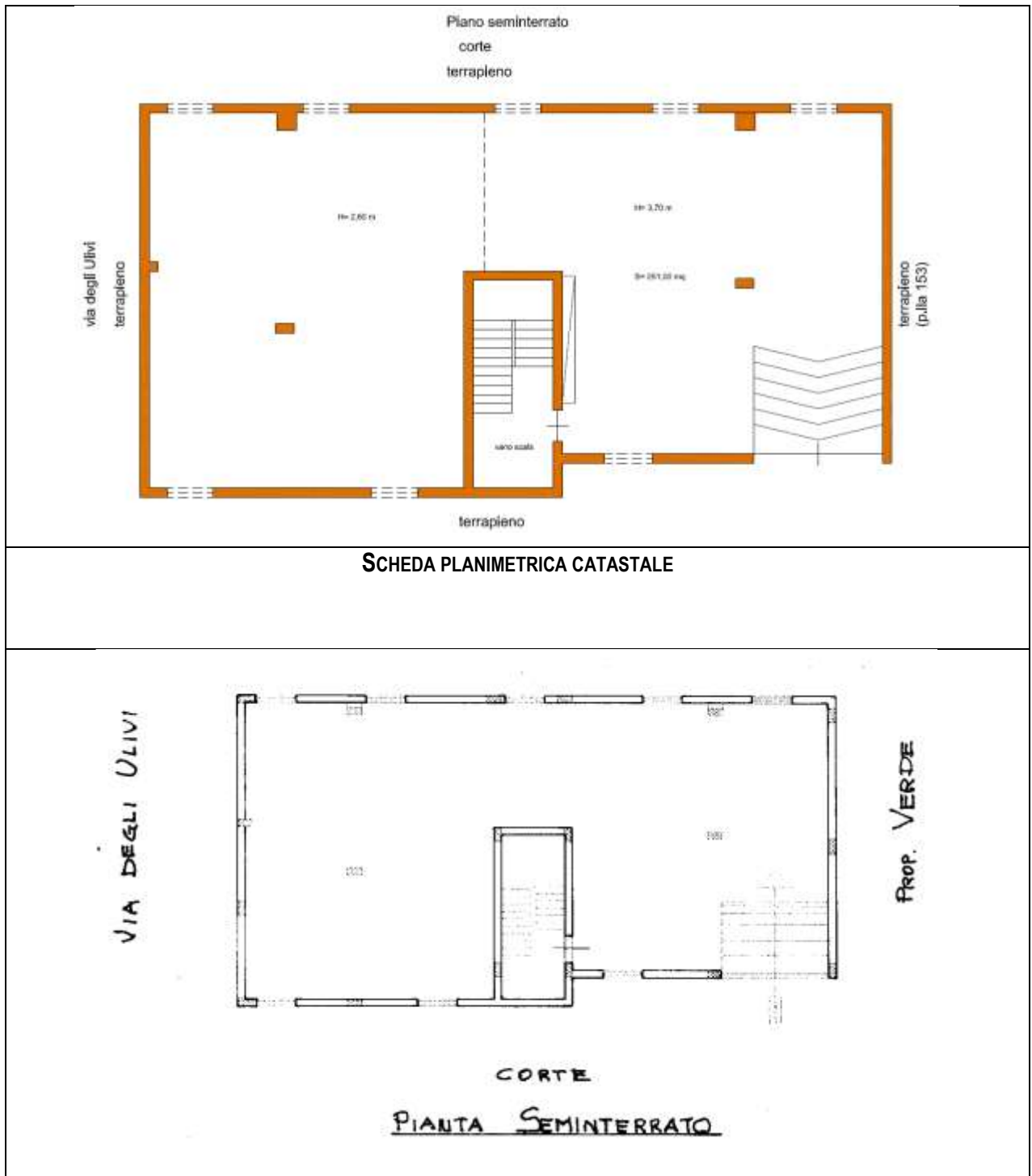
Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visura storia allegata, estratto di mappa catastale e planimetria catastale) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, eccetto lievi differenze grafiche non suscettibili di variazioni a mente della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalle ditte intestatarie. Solo l'indirizzo andrebbe aggiornato all'attualità in quanto vi è ancora riportata la via Pisciaiola.

Dalla visura storica catastale emerge che l'unità sub. 12 è stata costituita già all'impianto meccanografico del 30.06.1987 e non ha subito variazioni eccetto una modifica di piano incoerente del 07.11.2016.

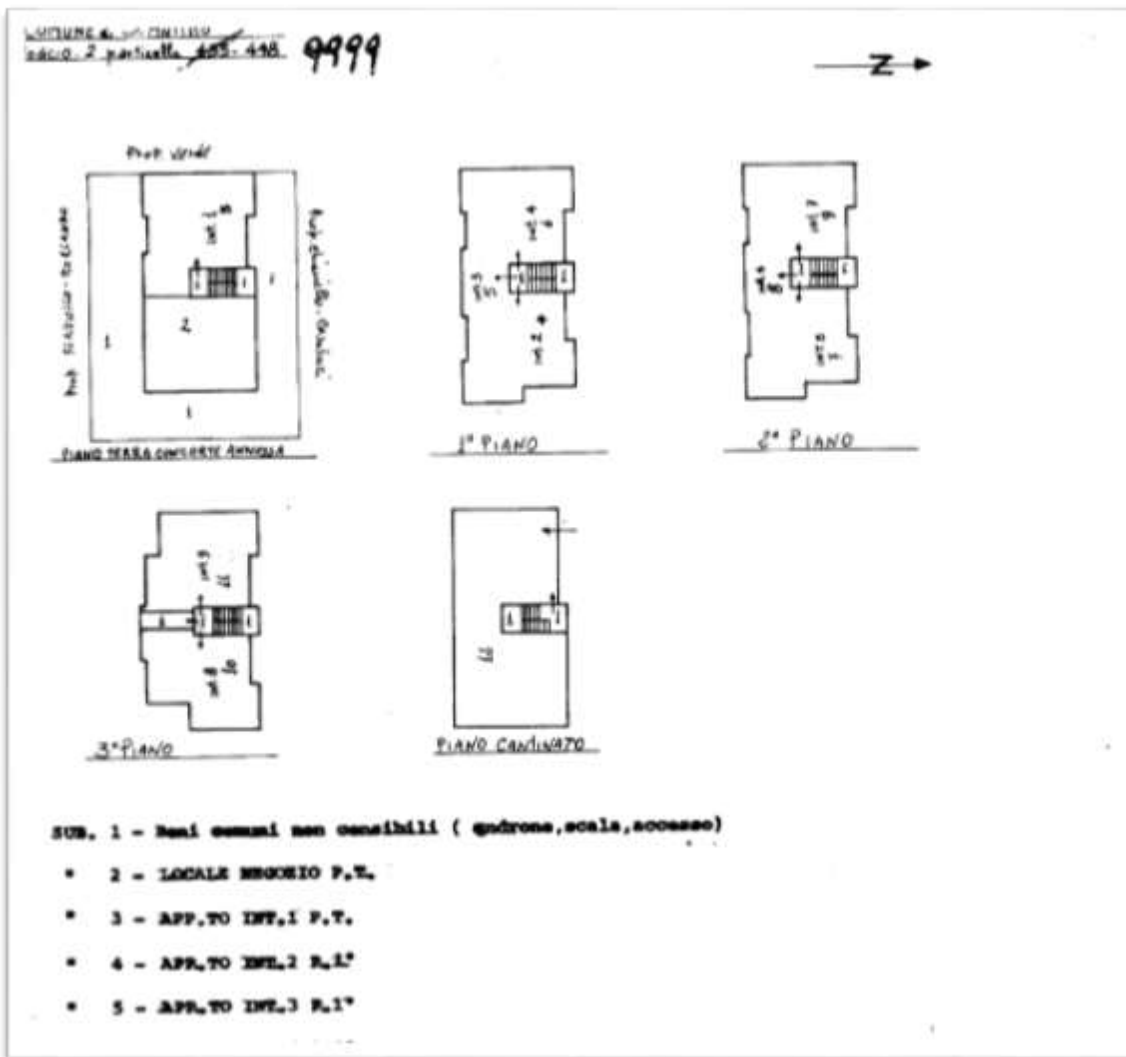
Dall'elaborato planimetrico della p.lla 448 si evince l'unità sub. 1 quale b.c.n.c. individuante l'androne, scala e accesso. Lo stesso graficamente riporta anche l'area esterna di cui però, solo la parte a nord consente l'accesso all'unità pignorata, mentre quella a sud risulta recintata ed a servizio di altre unità immobiliari.

RILIEVO DEI LUOGHI



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE E CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

L'immobile (limitatamente i cespiti) appare correttamente riportata in mappa wegis ed identificato con la medesima p.lla 448, anche se la stessa in mappa wegis risulta segnalata con il simbolo "#".



Stralcio visure catastali estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico

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.

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di locale autorimessa ubicato in **Sant'Antimo alla** via degli Ulivi n. 7, allocato al piano seminterrato di un edificio di quattro livelli fuori terra.

Si compone di un unico ambiente di circa 250 con accesso da una rampa carrabile raggiungibile dopo aver percorso una corte comune. Confina nell'insieme a nord con terrapieno verso la corte di accesso, a sud con terrapieno, ad est con terrapieno verso via degli Ulivi e ad ovest con terrapieno verso p.la 153, salvo se altri.

È riportato nel **Catasto Fabbricati** del predetto Comune di **Sant'Antimo** al **foglio 2, p.la 448 sub. 12**, cat. C/6, cl. 2, consistenza 251 mq, rendita € 466,67. Il descritto stato dei luoghi, limitatamente l'unità in parola corrisponde alla consistenza catastale.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in assenza di qualsivoglia Autorizzazione Urbanistica e per l'unità in parola risulta presentata **Istanza di Condono Edilizio ex l. 47/85** dal sig. [...omissis...] acquisita in data 30.05.1986 al prot. 10647 (Pratica 1264/UTC) il cui iter non è stato definito e non risulta rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria.

Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 82.000,00

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio,

precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

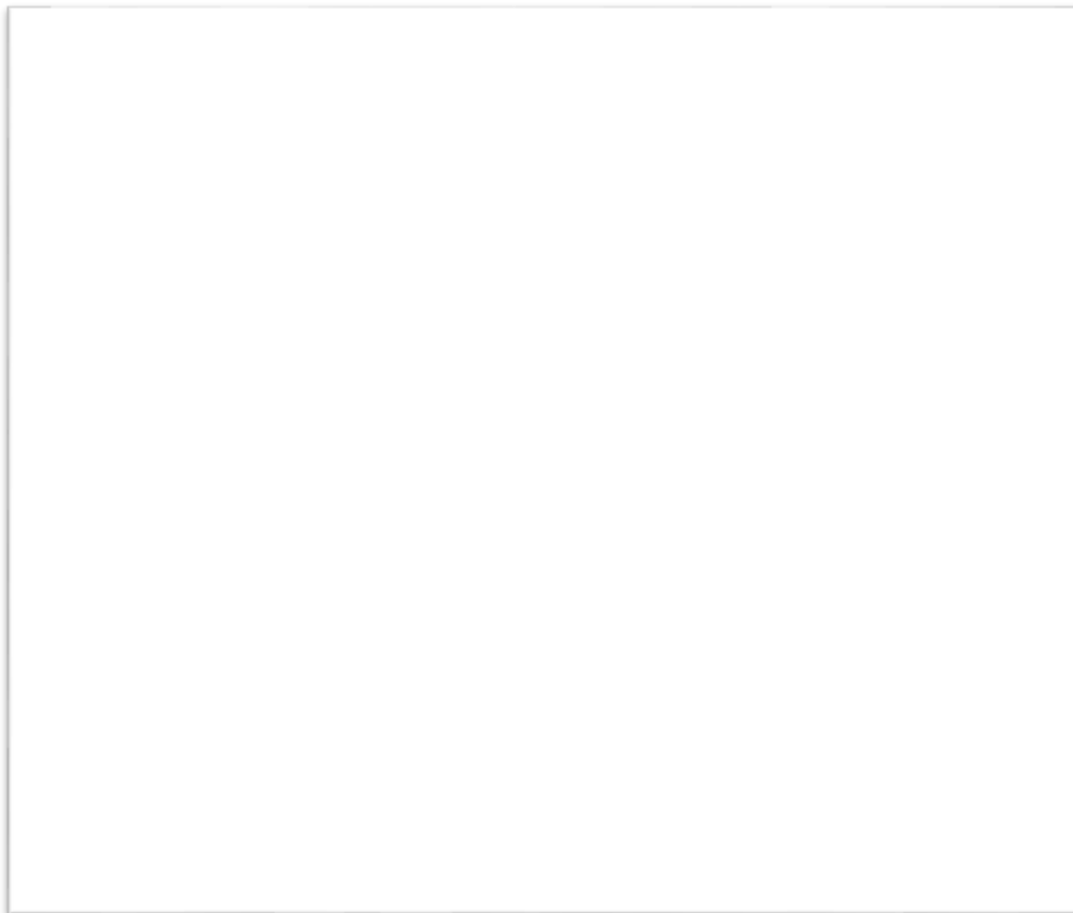
Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti ai debitori esecutati [...omissis...] e [...omissis...] **per la quota ½ ciascuno** (in regime di comunione ordinaria) ed **alla data del 30.01.2025** (data di ultima ispezione effettuata dallo scrivente) risultano di loro esclusiva proprietà, in forza di:

Trascrizione nn. 54721/30506 del 11.10.2005 (v.di copia titolo allegato)

Atto di compravendita del 26.09.2005, repertorio 35978 a rogito del notaio Pasquale Cante con il quale [...omissis...] e [...omissis...] vendono a [...omissis...] nato a [...omissis...] e [...omissis...] nata a [...omissis...] che acquistano ciascuno per i diritti indivisi di ½, la PIENA proprietà dei cespiti in Sant'Antimo alla via dei Glicini n. 7 (già via degli Ulivi) e precisamente locale garage al piano seminterrato confinante con terrapieni verso proprietà Verde, verso proprietà [...omissis...], verso via dei Glicini e verso proprietà [...omissis...], il tutto riportato in NCEU al foglio 2 p.lla 448 sub. 12 cat. C/6.

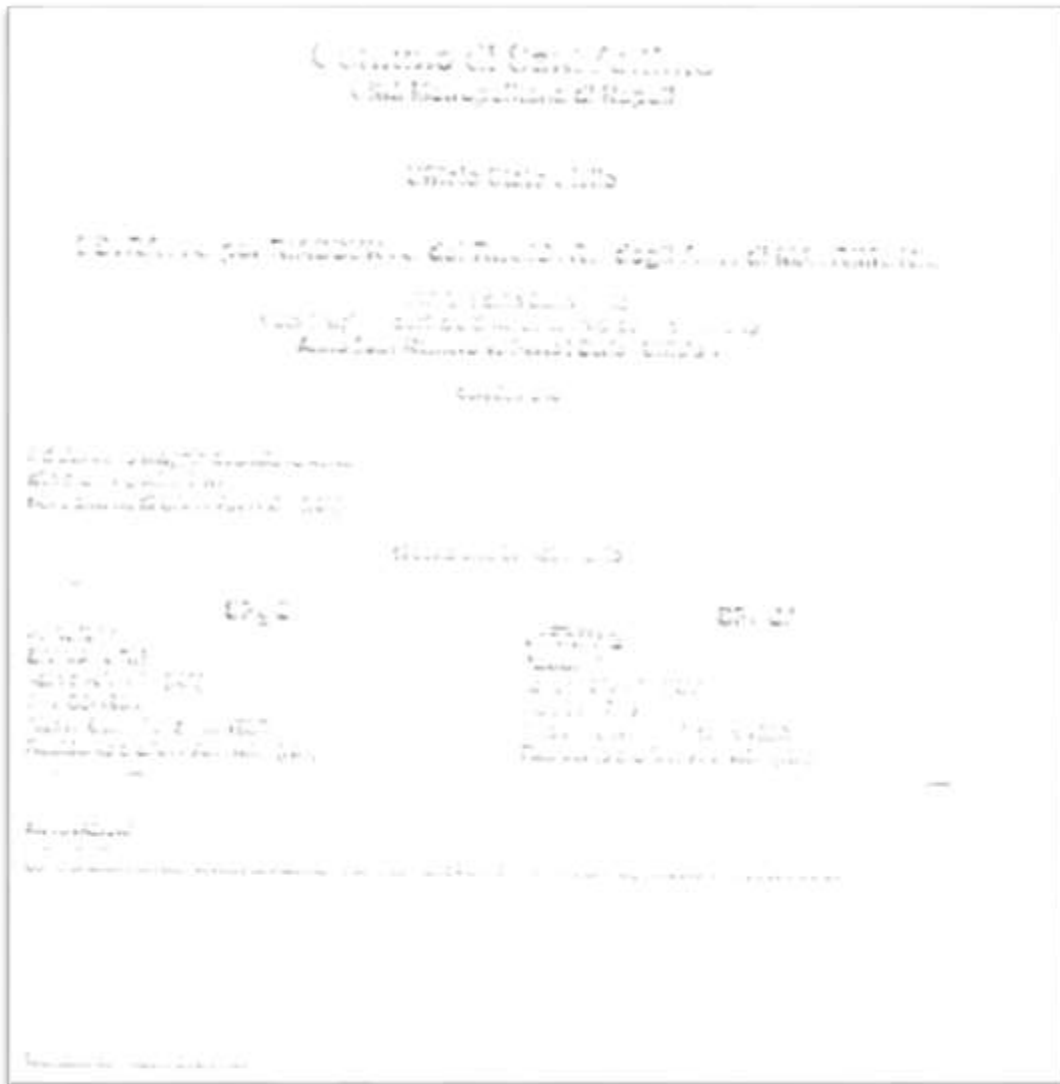
Alla data di acquisto dei cespiti (26.09.2005), la sig.ra [...omissis...] (esecutata) risultava di stato civile nubile. Ella si è poi **coniugata in regime di separazione dei beni** con il sig. [...omissis...] per aver contratto matrimonio in Sant'Antimo in data 25.06.2011, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (che si allega) ove sono riportate le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [...omissis...]

Alla data di acquisto dei cespiti (26.09.2005), il sig. [...omissis...] (esecutato) risultava di stato civile nubile. Egli si è poi **coniugato in regime di separazione dei beni** con la sig.ra [...omissis...] per aver contratto matrimonio in Sant'Antimo in data 19.05.2021, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (che si allega) ove sono riportate le seguenti annotazioni:
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [...omissis...]

[...omissis...] e [...omissis...] avevano edificato i cespiti su terreno pervenuto in forza di:

Trascrizione nn. 35824/30753 del 12.12.1983 (v.di nota allegata)

Scrittura privata Autenticata del 24.11.1983 notaio Monda con il quale i coniugi [...omissis...] nato a [...omissis...] e [...omissis...], coniugi [...omissis...] e [...omissis...], [...omissis...] nato a [...omissis...], procedono alla divisione del terreno in Sant'Antimo (In catasto f. 2 p.la 435 are 2,48 e p.la 448 di are 18.73) e tra l'altro, al sig. [...omissis...] viene attribuita la piena proprietà della zonetta di are 7,07, in catasto F. 2 p.la 435 (di are 2,489 e p.la 448/a di are 4,59, confinante con beni aventi causa [...omissis...], con proprietà [...omissis...], [...omissis...] ed altri.

Detto atto rappresenta un *atto in vivo* a carattere traslativo e non derivativo, come chiarito dalle Sezioni Unite civili della Suprema Corte, con la Sentenza n. 25021/2019

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo è emerso che i cespiti fanno parte di un fabbricato edificato in assenza di qualsivoglia autorizzazione urbanistica.

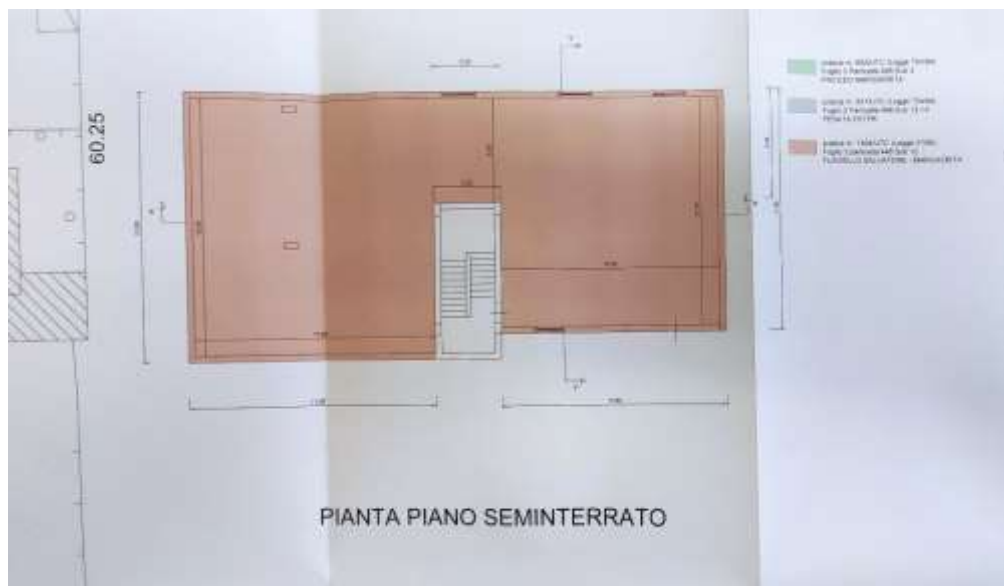
Inoltre è stata rinvenuta Ordinanza di sospensione lavorazioni n. 56 del 03.04.1984 a seguito di accertamento opere eseguite senza titolo edilizio.

Tuttavia veniva presentata Istanza di Condono Edilizio ex l. 47/85 dal sig. [...omissis...] acquisita in data 30.05.1986 al prot. 10647, alla quale seguivano varie ed ulteriori pratiche urbanistiche e riguardanti diverse unità immobiliari del medesimo fabbricato (ai sensi della l. 724/94) ed all'unità in parola veniva impiantata la **Pratica 1264/UTC**

Dalla visione del fascicolo è emerso **che la stessa non risulta definita** e pertanto **non vi è stato rilascio di permesso di costruire in sanatoria.**

Analizzando i documenti ivi presenti, si è rinvenuta la predetta domanda di condono edilizio si evince che è stata indicata una superficie da condonare di 153,24 mq (che se rapportata con il coefficiente riduttivo pari a 0,60 sembrerebbe corrispondere a quella rilevata – ad esclusione del vano scala) ed un volume di 1317,12 mc ed inoltre la stessa veniva indicata con destinazione artigianale. Tuttavia è stata rinvenuta una nota del 22.10.2021 ove gli esecutati dichiaravano che l'utilizzo di artigianale era stato erroneamente indicato in luogo della destinazione di autorimessa.

È stato altresì rinvenuto **Certificato di Idoneità Statica** ed una Perizia Giurata in cui si dichiara che la superficie non residenziale del piano seminterrato è di mq 290,43 ed il volume è di mc 883,65. Si è rinvenuto anche un grafico che limitatamente i cespiti in parola, sembrerebbe conforme allo stato dei luoghi.



Stralcio grafico Istanza di Condono

La suddetta pratica è stata integrata in data 20.06.1997 al prot. 26220, 09.07.2021 al prot. 18369 e 18.02.2022 al prot. 4151.

Risulta anche scheda istruttoria prot. 8095 del 01.04.2022 in cui non vengono rilevate omissioni da parte del tecnico esaminatore.

Sono stati rinvenute le ricevute delle oblazioni e si è constatato che con nota prot. 8100 del 01.04.2022 vi è comunicazione di accoglimento Istanza con richiesta di integrazione documentazione tra cui:

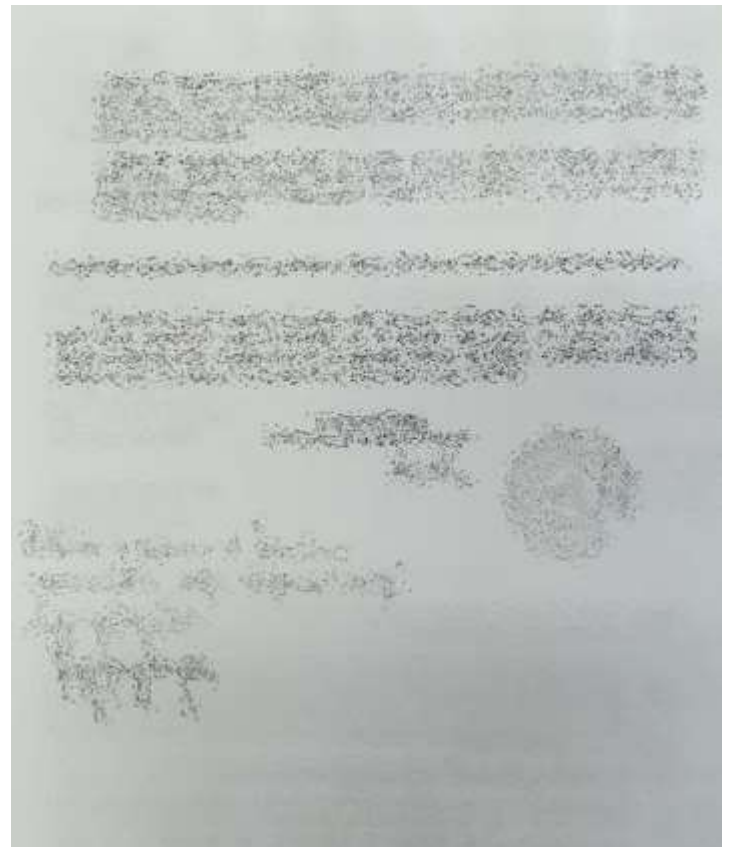
€ 12.715,77 per oblazione;

€ 4.529,81 per oneri concessori;

€ 500,00 per diritti di Istruttoria;

€ 129,11 per diritti di segreteria

e quindi per un **totale di € 17.874,69**



Stralcio comunicazione di accoglimento Istanza di Condono edilizio

A questo punto, fermo restando ogni ulteriore determinazione da parte degli uffici preposti, sembrerebbe possibile il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria (come la comunicazione di accoglimento sopra detto), con un versamento di € 17.874,69 (alla data del 2022).

A maggior garanzia pertanto lo scrivente quantifica in **€ 20.000,00** i costi eventualmente necessari e da versare per il potenziale rilascio del Permesso in Sanatoria, **fermo restando la validità della comunicazione pervenuta di accoglimento Istanza** di cui ovviamente non se ne può garantire la validità futura.

Resta inteso se non scontato, che non si è rinvenuta Agibilità e neppure CPI.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

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.).

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano nella disponibilità del sig. [...omissis...] che ne consentiva l'accesso.

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).

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, ed alla data del 30.01.2025, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- difformità urbanistiche e catastali
- eventuali atti d'obbligo edilizio

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

1. **Trascrizione nn. 34530/25646 del 08.07.2021 – Verbale di Pignoramento** immobili a favore della Siena NPL 2018 e contro gli esecutati (pignoramento alla base della presente procedura esecutiva) per quota ½ ciascuno e sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di procedura.

Si precisa che alla data del 30.01.2025 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) **avente ad oggetto i medesimi immobili.**

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

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

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Antimo è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati **non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.**

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.

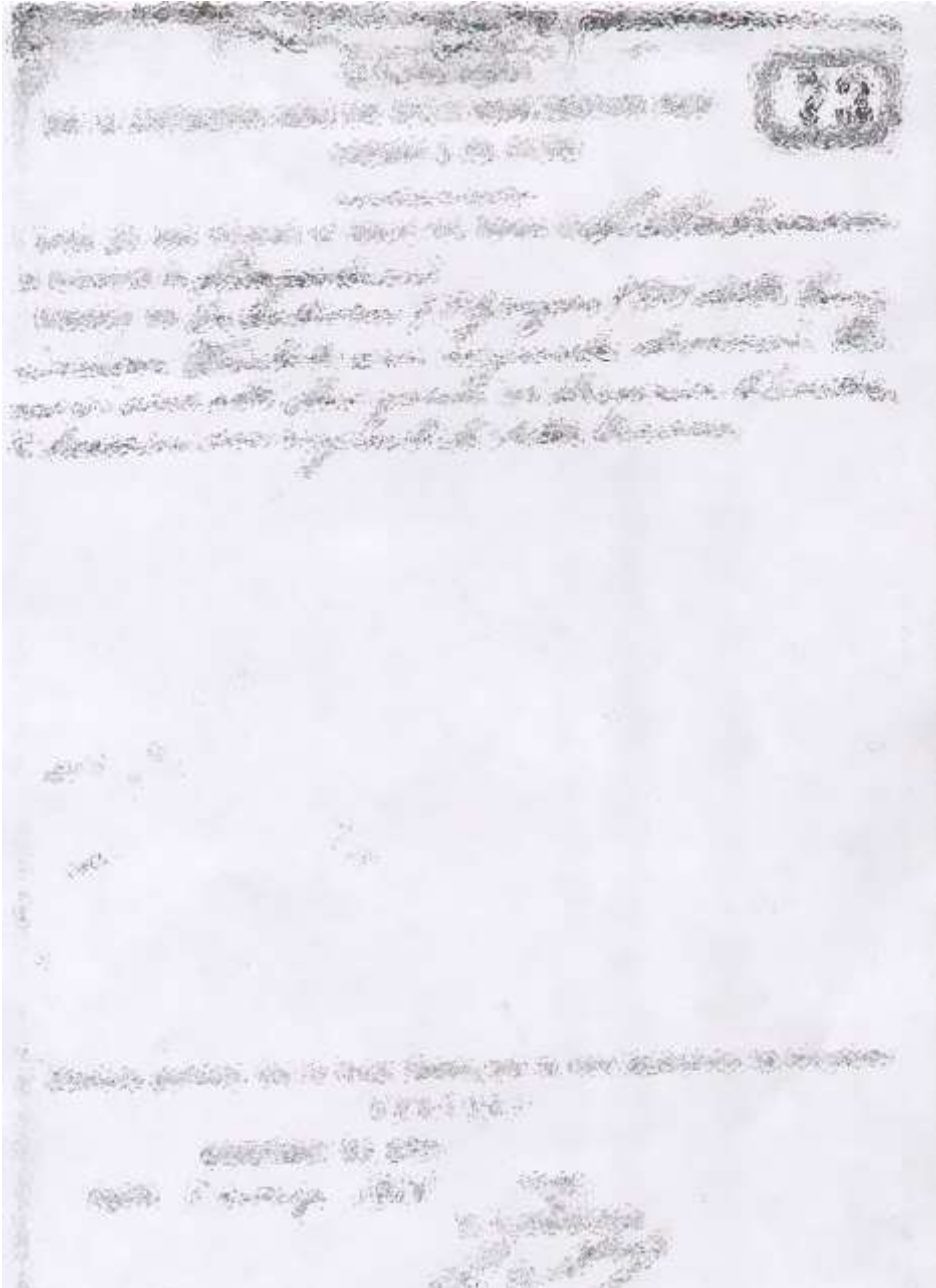
In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Sant'Antimo **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 05.03.1928 e che si allega.



STRALCIO DECRETO DEL COMMISSARIO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI DI NAPOLI DEL 05.03.1928

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.

Le unità immobiliari non fanno parte di fabbricato ove risulta costituito condominio e le parti provvedono in modo bonario alla gestione delle parti comuni, come riferito in sede di accesso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue: **nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

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

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il più probabile valore di mercato in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare ad uso autorimessa, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima **per comparazione** o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali. A tal proposito, non essendovi mercato immobiliare di riferimento alle destinazioni autorimesse, sarà calcolato il valore in riferimento alle unità residenziali applicando poi il coefficiente di ragguaglio indicato alla tabella in risposta al quesito n. 2

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
OMI	-	-	€ 1.035,00
Borsino immobiliare	-	-	1.220,00

[...omissis...]	€ 115.000,00	85,00	€ 1.355,00
[...omissis...]	€ 120.000,00	85,00	€ 1.415,00
media aritmetica			1.005,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.005,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.), riferito ovviamente a superfici residenziali.

In considerazione dello stato di conservazione, si applicherà un coefficiente riduttivo del 15%, per cui

Il **Valore di mercato** del bene risulta in definitiva pari a:

$$V_m = € 1.005,00 \times 139,00 \text{ mq (superficie commerciale ragguagliata a residenziale)} \times 0,85 = \underline{\underline{€ 118.740,75}}$$

Vanno inoltre detratti i costi necessari presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Costi presunti per regolarizzazione urbanistica	€ 20.000,00
Costi presunti per verifica/adeguamento impianti	€ 3.000,00

Va inoltre **applicata una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia **per vizi non evidenziati neppure in perizia**, nonché per **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**

$$\text{Valore a base d'asta} = € (118.740,75 - 20.000,00 - 2.000,00) \times 0,85 = \underline{\underline{€ 82.229,64}}$$

Pertanto, si può concludere che il **prezzo base per la vendita dei beni costituenti il lotto unico sopra descritto**, può essere fissato in **€ 82.000,00** approssimato per difetto in cifra tonda.

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.

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà in capo ai debitori esegutati.

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 esegutato 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.

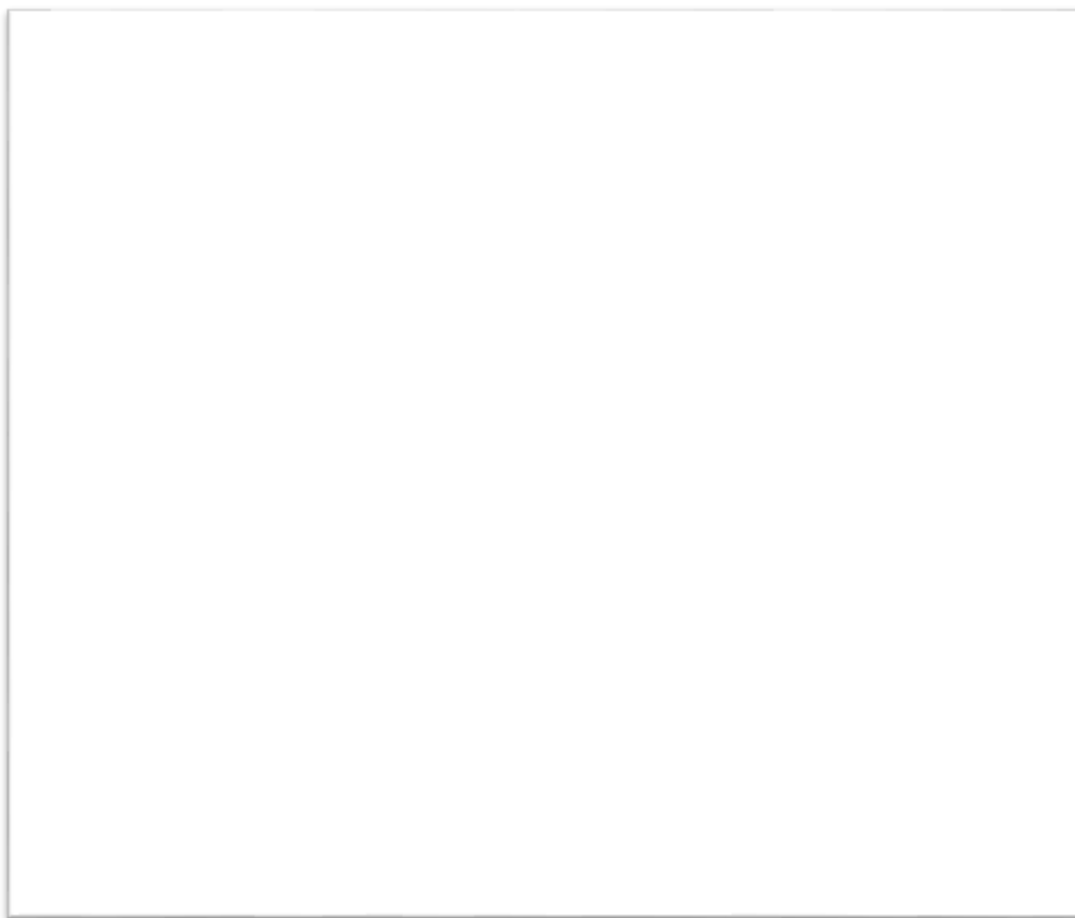
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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 esegutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Alla data di acquisto dei cespiti (26.09.2005), la sig.ra [...omissis...] (esecutata) risultava di stato civile nubile. Ella si è poi **coniugata in regime di separazione dei beni** con il sig. [...omissis...] per aver contratto matrimonio in Sant'Antimo in data 25.06.2011, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (che si allega) ove sono riportate le seguenti annotazioni:

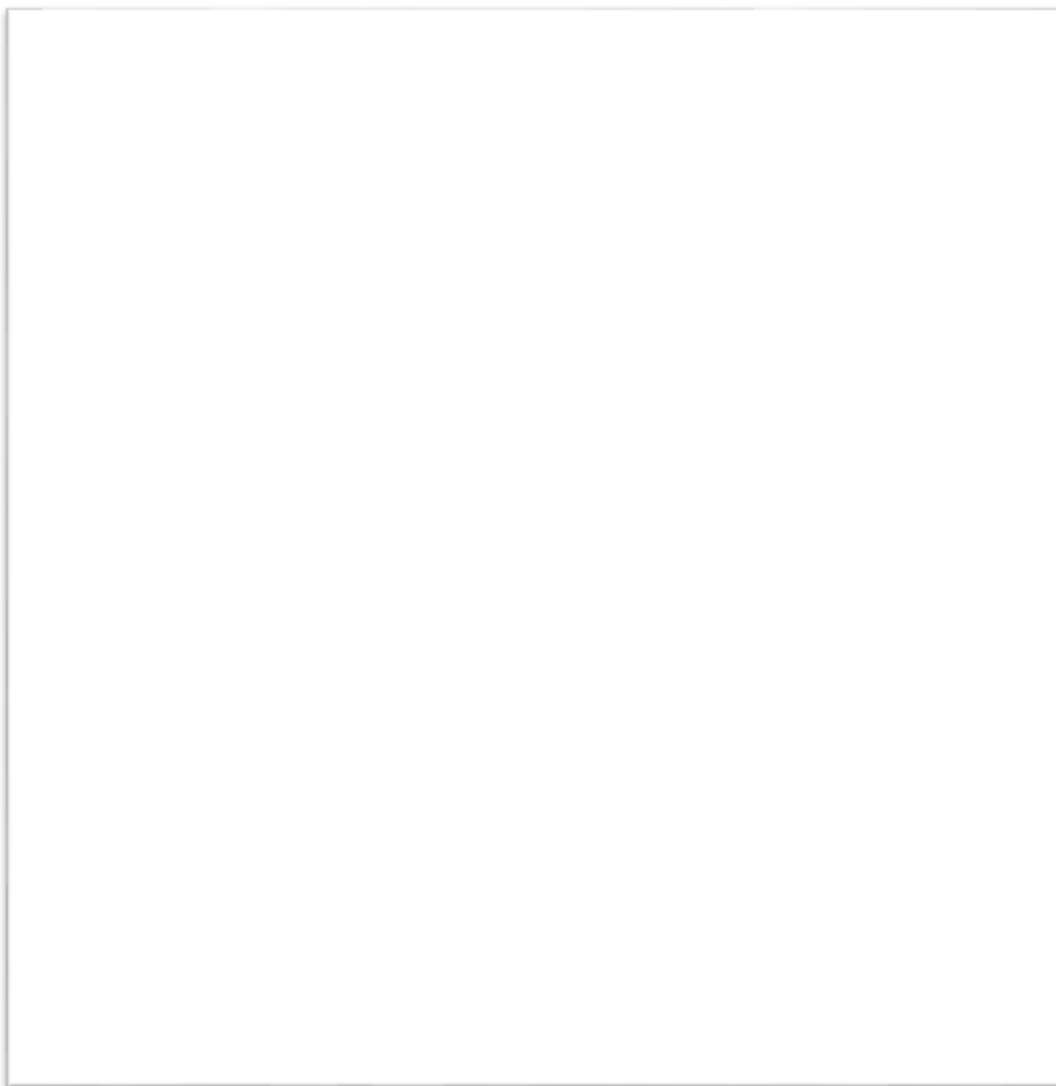
Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [...omissis...]

Alla data di acquisto dei cespiti (26.09.2005), il sig. [...omissis...] (esecutato) risultava di stato civile nubile. Egli si è poi **coniugato in regime di separazione dei beni** con la sig.ra [...omissis...] per aver contratto matrimonio in Sant'Antimo in data 19.05.2021, come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (che si allega) ove sono riportate le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [...omissis...]

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

Santa Maria Capua Vetere, 30 gennaio 2025.

L'Esperto
[...omissis...]