TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA TRIGLIONE LORELLA

ISEO SPV S.R.L. CONTRO

[redacted]

PROCEDURA ESECUTIVA N. 411/2023 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

ARCH. MICHELE BROCCOLETTI

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

1. PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Margherita Lojodice, del Tribunale di Napoli Nord, con verbale di nomina del 25 ottobre 2024, ha conferito al sottoscritto, arch. Michele Broccoletti, con studio in Aversa (CE) alla via Tribunale n. 8, iscritto all'Albo degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Caserta al n. 1970, l'incarico di esperto stimatore ai sensi ex dell'art. 568 c.p.c. per i beni ricadenti nella procedura esecutiva immobiliare n. 411/2023 R.G.E..

Tale procedura espropriativa immobiliare è stata promossa da ISEO SPV s.r.l., con sede in Conegliano (TV), alla via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. e P.IVA 05045600268, contro i signori [redacted]

di mutuo fondiario del 27/03/2012, a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi (Rep. n. 52668; Racc. n. 21105), iscritto ai nn. 14166/1128 in data 18/04/2012, munito di formula esecutiva in data 16/05/2023.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, avvenuto in data 19/12/2023.

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

Inoltre, risulta depositato dal creditore procedente l'estratto di mappa.

Si precisa, altresì, che tra la data di acquisto dei beni e la data del pignoramento non sono intervenute variazioni catastali.

Infine, si rappresenta che non risulta depositato dal procedente il certificato di stato civile dei debitori. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio presso gli uffici dello Stato Civile del Comune di Napoli, dove esso è stato celebrato, dal quale si evince che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 28/07/2001, scegliendo il regime della comunione dei beni.

Ad ogni buon conto, si rappresenta che entrambi i coniugi risultano debitori esecutati.

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

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

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

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto*

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*
*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*
*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*
Al riguardo:
*a) nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

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

*- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*
*In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.*
I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una ***sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari****, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.*
L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di ***espropriazione per pubblica utilità****, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla ***formazione*** *– sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di* ***uno o più lotti per la vendita****, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno* ***tre confini*** *ed i* ***dati di identificazione catastale*** *(con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*
I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".
Nella ***formazione dei lotti****, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

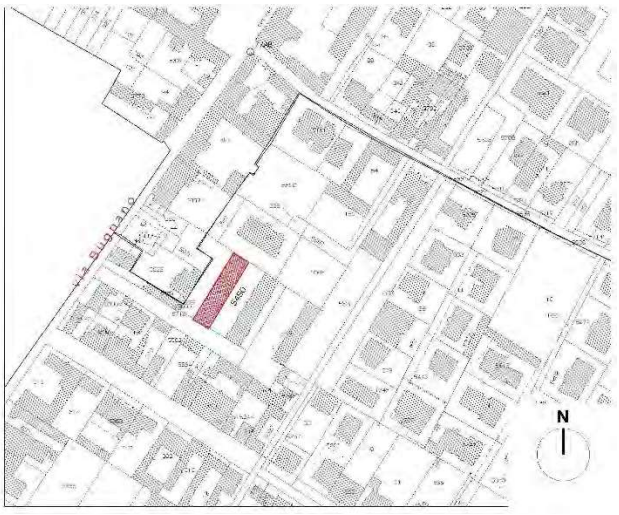
Il diritto reale e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli riportati nell'atto di acquisto.

I beni immobili sottoposti a pignoramento, in virtù del titolo esecutivo richiamato in premessa, sono costituiti dalla piena proprietà delle unità immobiliari, riportate di seguito, entrambe facenti parte della scala B1 dell'Isolato B di un complesso edilizio a destinazione residenziale, denominato "Parco Nicasa", sito in Orta di Atella (CE), alla via Bugnano n. 6.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 17**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, Rendita Catastale Euro 503,55.
- **Box-auto**, ubicato al primo piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 83**, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,71.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

Al fine della corretta individuazione degli immobili di cui sopra, lo scrivente ha provveduto a effettuare la sovrapposizione della foto aerea e della mappa catastale, riportate nell'**Allegato n. 1**, con la evidenziazione dell'edificio di cui fanno parte i beni pignorati.



Alla luce di quanto sin qui riportato, allo scopo di garantire una maggiore appetibilità dei beni oggetto di vendita, si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto di vendita, costituito dagli immobili di seguito riportati, entrambi facenti parte della scala B1, Isolato B di un complesso edilizio a destinazione residenziale, denominato "Parco Nicasa", sito in Orta di Atella (CE), alla via Bugnano n. 6.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 17**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, Rendita Catastale Euro 503,55, confinante a nord-ovest con vialetto comune (sub. 1), a nord-est con vano scala (sub. 4), a sud-est con corte condominiale (sub. 1), a sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 8).
- **Box-auto**, ubicato al primo piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 83**, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,71, confinante a nord-ovest con corsia di manovra condominiale (sub. 92), a nord-est con altro box-auto (sub. 84), a sud-est con altro box-auto (sub. 72), a sud-ovest con altro box-auto (sub. 82).

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*

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

*d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").*
*Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.*
*In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.*
*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*
La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.
*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un **numero sufficiente di fotografie**. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*
Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.
*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*
Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Come già anticipato, gli immobili che costituiscono l'unico lotto posto in vendita, consistono in un appartamento al piano rialzato con annessa corte esclusiva e in un box-auto ubicato al piano seminterrato della scala B1 dell'Isolato B di un complesso edilizio a destinazione d'uso residenziale, denominato "Parco Nicasa", sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Bugnano n. 6.

L'edificio, ove sono ubicate le unità immobiliari in parola, è articolato su cinque livelli fuori terra e uno seminterrato.

Il complesso edilizio è collocato in una zona semicentrale del Comune di Orta di Atella. Infatti, esso dista circa 1,2 km dal Municipio e dal principale polo scolastico della città, ove sono sia la Scuola Elementare che quella Media Statale. Nelle immediate vicinanze sono presenti talune attività commerciali al dettaglio, mentre altre sono ubicate lungo la vicina

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

via Giuseppe Verdi; altri servizi invece, sono posizionati più a ridosso del centro cittadino, ovvero nei pressi del Municipio.

L'accesso pedonale e carrabile al parco è ubicato lungo via Bugnano.

L'edificazione dell'intero complesso residenziale – costituito da due corpi di fabbrica collegati per intero al solo piano sottostrada, per poi ergersi in elevazione come due blocchi distinti – risale alla prima metà degli anni duemila. La struttura portante è di tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato; i solai sono di tipo latero-cementizio; la copertura è costituita – per ciascuno dei due blocchi – da due falde leggermente inclinate. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione del fabbricato, nel suo complesso, risulta essere sufficiente.

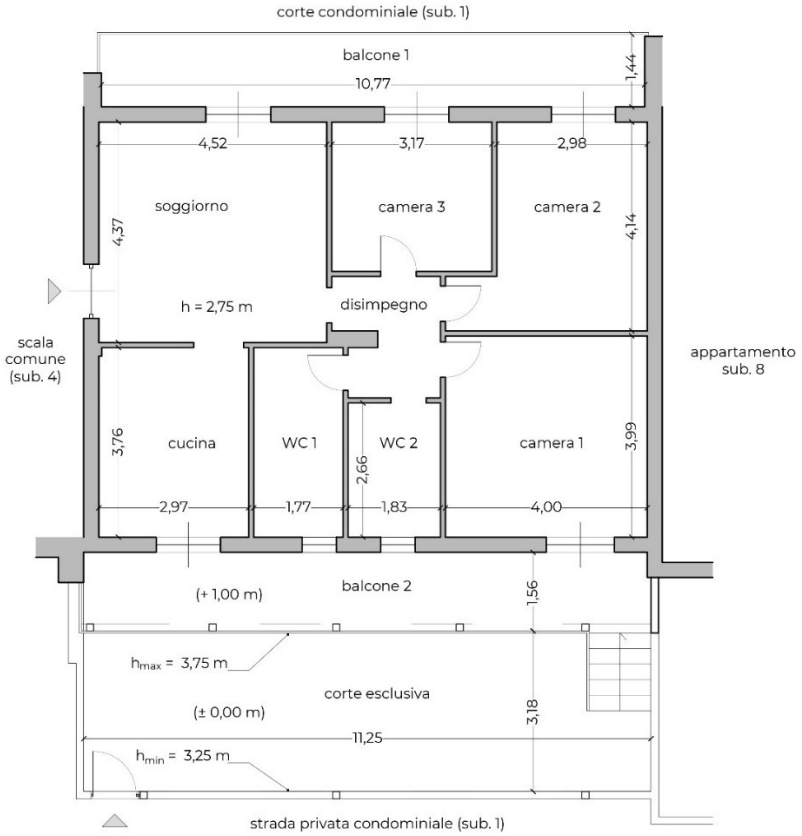
L'*appartamento* al piano rialzato, cui si accede dal vano scala comune, ma che è anche provvisto di un autonomo cancelletto di accesso dal vialetto condominiale, si articola in soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un balcone continuo sul fronte sud-est e un balcone continuo sul fronte nord-ovest, quest'ultimo avente poi accesso diretto alla corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione.

L'appartamento presenta infissi in legno e vetro, napoletane esterne in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, come anche i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei balconi e della corte esclusiva è in gres porcellanato per esterni.

Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento autonomo, con corpi radianti in alluminio, che appaiono in condizioni discrete. Vi sono, inoltre, impianto citofonico, TV ed elettrico, che appaiono rispondenti alla normativa vigente.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione discreto; le finiture sono di livello medio-basso.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

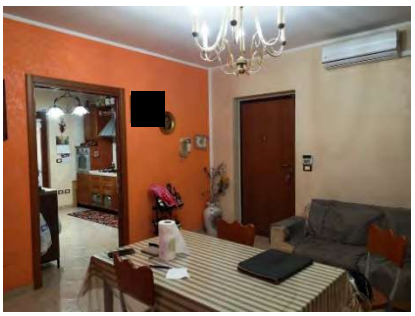


APPARTAMENTO PIANO RIALZATO

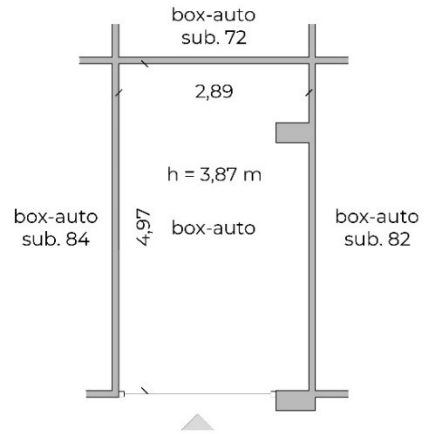
L'appartamento presenta infissi in legno e vetro, napoletane esterne in ferro. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione interna è costituita da gres porcellanato, come anche i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina. La pavimentazione dei balconi e della corte esclusiva è in gres porcellanato per esterni.

Vi sono impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento autonomo, con corpi radianti in alluminio, che appaiono in condizioni discrete. Vi sono, inoltre, impianto citofonico, TV ed elettrico, che appaiono rispondenti alla normativa vigente.

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione discreto; le finiture sono di livello medio-basso.



Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b



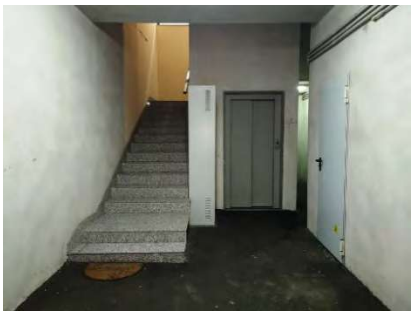
BOX-AUTO
PIANO SEMINTERRATO

Al *piano seminterrato*, è ubicato il box-auto, al quale si accede dalla corsia di manovra comune.

Il box-auto è dotato di porta basculante e, all'interno, presenta pareti perimetrali intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è costituita – così come per la corsia di manovra comune – da tappetino in asfalto bituminoso.

Si precisa, altresì, che il box-auto è dotato di impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione può considerarsi, nel complesso, sufficiente.



Si precisa che le unità immobiliari risultano realizzate – come si dirà più compiutamente in risposta al quesito sub. 5) – in totale difformità dai titoli edilizi concessori e che l'area di corte, già realizzata in difformità e non prevista in progetto, è stata coperta con una struttura in legno e tegole in assenza di titoli autorizzativi o concessori.

La superficie netta dell'appartamento al piano rialzato è pari a circa 87 mq, quella dei balconi è paria circa 34 mq, quella della corte esclusiva è pari a circa 35 mq.

L'altezza utile dell'appartamento è pari a circa 2,75 m.

La superficie netta del box-auto al piano seminterrato è pari a circa 14 mq; l'altezza utile è pari a circa 3,87 m.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

La superficie commerciale complessiva è pari a circa 114 mq.

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

Per quanto concerne la consistenza di quanto pignorato, si precisa che la proprietà dell'appartamento e del box-auto comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Si allegano rilievo dello stato di fatto (**Allegato n. 2**) e rilievo fotografico delle unità immobiliari (**Allegato n. 3**).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
*L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.*
Al riguardo, l'esperto:
*- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).*
In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;
*- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.*
A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);
*- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);*
*- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:*

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

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*
Al riguardo, l'esperto:
*- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;*
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- *deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo*

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

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 immobili oggetto della presente procedura, così come menzionati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, sono identificati catastalmente come segue.

- **Appartamento** ubicato al piano rialzato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 17**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, Rendita Catastale Euro 503,55.
- **Box-auto**, ubicato al primo piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 83**, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,71.

[redacted]

comunione dei beni.

Le unità immobiliari pignorate risultano costituite al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella in data 27/02/2006, già con gli attuali identificativi, ovvero **foglio 9**, **p.lla 5450 sub. 17 e sub. 83**.

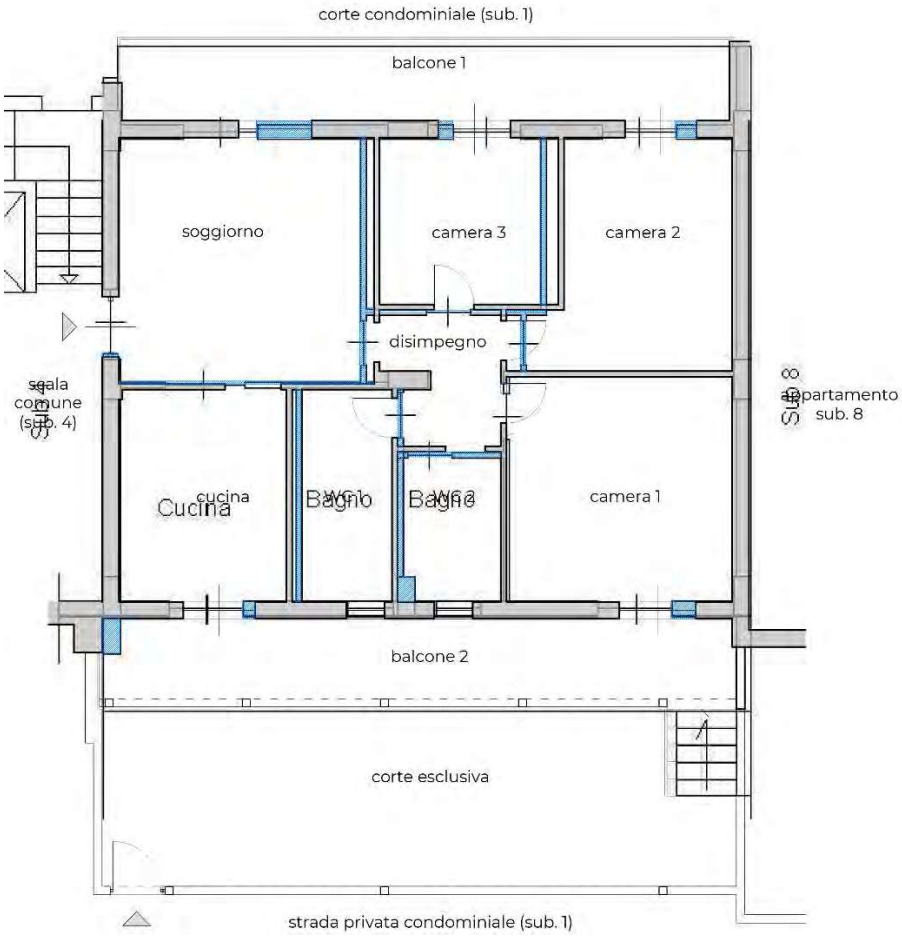
Si precisa, altresì, che i dati catastali attuali corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e che gli uni e gli altri corrispondono ai dati catastali riportati nell'atto di acquisto.

Il fabbricato risulta edificato sul terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9, p.lla 5450, oggi ente urbano, esteso are 21,44. Tale porzione di terreno deriva dalla p.lla 5410, qualità seminativo, cl. 1, estesa are 48,25, in virtù di frazionamento del 14/02/2006, prot. n. CE0043545. A sua volta, la p.lla 5410 – unitamente alla p.lla 5411 – deriva dalla originaria p.lla 2, qualità seminativo, cl. 1, estesa are 48,35, in virtù di frazionamento del 04/08/2005, prot. n. CE0190227.

Per quanto attiene, invece, la conformità catastale dei beni pignorati, si rappresenta che – dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali – si riscontrano le difformità di seguito riportate.

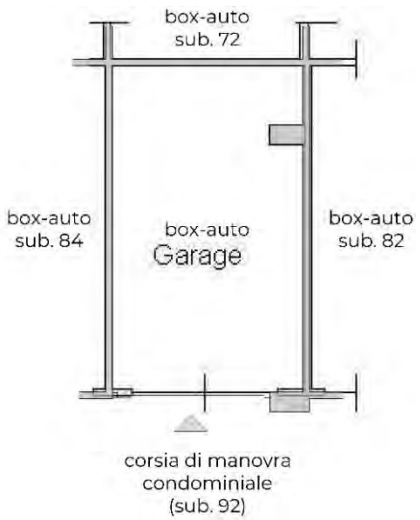
michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b



APPARTAMENTO PIANO RIALZATO

Per l'appartamento si evidenziano minime variazioni delle partizioni interne, in particolare per quanto attiene le tramezzature che dividono il soggiorno dalla camera 3 e la camera 2 dalla camera 3. Inoltre si evidenziano alcuni spostamenti (traslazioni) di alcune finestre.



BOX-AUTO PIANO INTERRATO

Il tutto come meglio si evidenzia nella planimetria sopra riportata.

Per quanto attiene, invece, il box-auto, ubicato al piano seminterrato, lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo presenta una sostanziale conformità alla planimetria catastale, con la sola esclusione di una lieve traslazione della porta di ingresso.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

Per ogni più precisa indicazione di quanto sopra descritto, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle citate difformità catastali, allegate alla presente relazione e sopra riportate.

Alla luce di quanto sin qui descritto, lo scrivente ritiene che le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate in termini di distribuzione planimetrica, benché tali difformità siano di modesta entità. Le variazioni sopra citate potranno avvenire attraverso la presentazione di procedura DOCFA.

Lo scrivente ritiene che, per l'aggiornamento della planimetria catastale degli immobili, il costo stimato è pari a **Euro 1.200,00**, comprensivi di IVA, oneri previdenziali e spese catastali.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica del terreno, elaborato planimetrico, visura catastale storica delle unità immobiliari pignorate, planimetrie catastali ed elaborati grafici con evidenziazione delle difformità catastali riscontrate (**Allegato n. 4**).

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

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 denunzia 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 aventenatura di **atto inter vivos a carattere non traslativo.***
*Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).*
*3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità.***
*Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).*
*4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.*
Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.),l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.
*5) **Situazioni di comproprietà.***
*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*
*6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.*
*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

Si riporta, di seguito, la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà per i beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risalendo, a ritroso, sino al primo atto di acquisto inter vivos a carattere traslativo antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

- La piena proprietà degli immobili oggetto di stima – così come catastalmente identificati ancora oggi, ovvero foglio 9 p.lla 5450 sub. 17 e sub. 83 – è pervenuta ai debitori [redacted], nata a [redacted]gito del notaio Francesco Paolo Pelosi (Rep. n. 45242; Racc. n. 16941), trascritto il 13/09/2007 ai nn. 52628/27613, dalla società [redacted], con sede in Orta di Atella (CE), codice fiscale e P.IVA [redacted]
- Il fabbricato risulta edificato sulla particella censita al Catasto Terreni al foglio 9, p.lla 5450, oggi ente urbano, estesa are 21,44. Tale porzione di terreno deriva dalla p.lla 5410, estesa are 48,25, in virtù di frazionamento del 14/02/2006, prot. n. CE0043545. A sua volta, la p.lla 5410 – unitamente alla p.lla 5411 – deriva dalla originaria p.lla 2, estesa are 48,35, in virtù di frazionamento del 04/08/2005, prot. n. CE0190227.
- La piena proprietà del terreno, su cui risulta edificato il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, all'epoca censito al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella al foglio 9 p.lla 2, è pervenuta alla società [redacted]in virtù di atto di compravendita del 28/05/2005 a rogito del notaio Francesco Paolo Pelosi (Rep. n. 40206; Racc. n. 14425), trascritto in data 30/03/2005 ai nn. 14721/8743 dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero, con sede in Aversa (CE) C.F. 90001700617.
- La piena proprietà del suddetto appezzamento di terreno è pervenuta all'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero in virtù del Decreto del Vescovo della Diocesi di Aversa, emanato in data 19/10/1985, ratificato con Decreto del Ministero dell'Interno in data 20/12/1985 (pubblicato nel Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale del 07/01/1986, n. 4), trascritto in data 13/12/1988 ai nn. 27278/21874, con il quale i patrimoni (beni e diritti attivi e passivi) degli enti mensa vescovile, benefici capitolari, parrocchiali, vicariali curati o comunque denominati, già esistenti nella predetta Diocesi, sono stati trasferiti di diritto all'Istituto medesimo.

Si allega copia dell'atto di compravendita del 05/09/2007 e relativa nota di trascrizione, nota di trascrizione dell'atto di compravendita del terreno del 28/02/2005, nota di trascrizione del Decreto del Ministero dell'Interno in data 20/12/1985 (**Allegato n. 5**).

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

QUESITO n. 5: 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;*

michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

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

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

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

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

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – ***i relativi costi****.*
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ***ordine di demolizione dell'immobile****, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.*
Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della ***dichiarazione di agibilità*** *ed acquisire* ***certificato aggiornato di destinazione urbanistica****.*
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella dal sottoscritto, allo scopo di verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati, si è potuto riscontrare quanto segue.

- In data 18/10/2004 il Comune di Orta di Atella rilasciava Permesso di Costruire n. 197 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni alla via della Canapa al foglio 9 particella 2. L'intervento di progetto prevedeva la realizzazione di due corpi di fabbrica

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

distinti, ciascuno con due appartamenti per ogni piano, e sottotetto all'ultimo piano, oltre piano cantinato unico (che collegava i due corpi di fabbrica).

- In data 31/03/2005 il Comune di Orta di Atella rilasciava variante al Permesso di Costruire n. 197 pratica n. 351 anno 2004. Tale variante prevedeva la realizzazione di n. 3 corpi di fabbrica, oltre una villetta unifamiliare.
- In data 13/07/2005 il Comune di Orta di Atella rilasciava variante al Permesso di Costruire n. 197 pratica n. 193 anno 2005. Tale variante prevedeva la realizzazione in luogo dei tre corpi di fabbrica oltra una villetta, quattro corpi di fabbrica e una villetta unifamiliare. In particolare, i quattro corpi di fabbrica venivano a costituire due 'stecche', ciascuna delle quali composta da un corpo di fabbrica di tipo 'A' e un corpo di fabbrica di tipo 'B'. Il piano seminterrato risultava interamente collegato. Il corpo di fabbrica di tipo 'A' si componeva al piano terra di un appartamento e un'**area porticata**. Ai piani primo, secondo e terzo presentava due appartamenti per piano e al piano quarto due sottotetti. Il copro di fabbrica tipo 'B' prevedeva un piano terra interamente porticato e destinato a posti auto e i piani superiori destinati a civili abitazioni e sottotetti.
- In data 20/10/2005 il Comune di Orta di Atella rilasciava variante al Permesso di Costruire n. 197 pratica n. 262 anno 2005. Tale variante prevedeva la trasformazione della villetta unifamiliare in un corpo di fabbrica, composto di due appartamenti, un piano cantinato e un sottotetto.
- In data 03/08/2005 veniva presentata Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9994, di cui non si conosce l'oggetto, che risulta presente in una denuncia di smarrimento prot. n. 8531 del 01/07/2013 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, al rigo 23.
- In data 12/12/2005 veniva presentata Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15234, con la quale veniva previsto il cambio di destinazione d'uso del piano terra da porticato e parcheggi e del piano sottotetto a ulteriori unità immobiliari. Anche tale ulteriore D.I.A. risulta tra le D.I.A. oggetto della già citata denuncia di smarrimento prot. n. 8531 del 01/07/2013 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, al rigo 38.
- Ancora, in data 12/12/2005 il Comune di Orta di Atella rilasciava Permesso di Costruire in Sanatoria n. 199 ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, per opere eseguite in difformità dal Permesso di Costruire n. 197/2004 e successive varianti. Le opere difformi per le quali si chiedeva il rilascio del titolo edilizio in sanatoria riguardavano la

michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

maggiore altezza dei sottotetti e la realizzazione, al solo livello di calpestio del primo piano, di un terrazzo di congiungimento dei due fabbricati posti in prossimità della strada di penetrazione.

- Si rappresenta, inoltre, che non risulta rilasciato il certificato di agibilità.
- Si evidenzia che in data 27/11/2012 risulta esservi stato avvio di procedimento in autotutela finalizzato alla verifica della legittimità del Permesso di Costruire n. 197/2004 rilasciato alla società [redacted] e della successiva D.I.A. prot. n. 15234 del 12/12/2005. In particolare, nell'avviso di avvio del procedimento in autotutela di cui sopra, si sottolineava che l'intervento oggetto della D.I.A. – ovvero trasformazione dei volumi non computabili dei porticati e dei sottotetti in residenze, ovvero volumi computabili ai fini urbanistici – mostrava più di una criticità, di seguito descritte.
  - I volumi ulteriori 'computabili' risultano volumi realizzati in eccedenza rispetto alla potenzialità urbanistica del lotto.
  - Risultano violati anche altri parametri delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano gli interventi in zona omogenea B2.
  - Inoltre, la modifica urbanistica oggetto della citata D.I.A., costituendo una variazione essenziale, come definita dall'art. 32 del D.P.R. 380/01, rispetto all'originario titolo edilizio non poteva rientrare nella tipologia degli interventi attuabili con ricorso alla Denuncia di Inizio Attività.

  Tale procedimento in autotutela – secondo quanto riferito dall'UTC del Comune di Orta di Atella – non ha avuto alcun esito.
- In conclusione, il titolo edilizio con il quale è stata assentita l'edificazione dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è costituito dal Permesso di Costruire n. 197/2004 e successive varianti del 31/03/2005 (pratica n. 351 anno 2004), del 13/07/2005 (pratica n. 193 anno 2005) e del 20/10/2005 (pratica n. 262 anno 2005).

  Poiché l'ultima variante citata si riferisce ad un altro manufatto, diverso da quello in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della presente relazione, la seconda variante del 13/07/2005 (pratica n. 193 anno 2005) è quella che può ritenersi legittimante l'intervento di nostro diretto interesse. Tuttavia, essa prevedeva al piano interrato la

michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

realizzazione di un unico piano adibito a garage, senza partizioni interne, e al piano terra la realizzazione di un porticato in luogo dell'appartamento pignorato.

Ancora, si rappresenta che non si conosce l'oggetto della D.I.A. prot. n. 9994 del 03/08/2005 e, per giunta, essa risulta smarrita, come da denuncia prot. n. 8531 del 01/07/2013 rigo 23.

Anche la D.I.A. prot. n. 15234 del 12/12/2005, avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso del piano terra da porticato e parcheggi e del piano sottotetto a ulteriori unità immobiliari, risulta smarrita, come da denuncia di smarrimento prot. n. 8531 del 01/07/2013 da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, al rigo 38.

Tuttavia, l'intervento comportante aumento di volumetria da porticato a residenza non era attuabile con D.I.A. e risultava ad ogni modo realizzato in eccedenza rispetto alle potenzialità edificatorie del lotto.

Per tali ragioni tale D.I.A. verrà ritenuta non efficace da parte dello scrivente esperto stimatore e l'appartamento oggetto della presente relazione dovrà essere ritenuto totalmente abusivo.

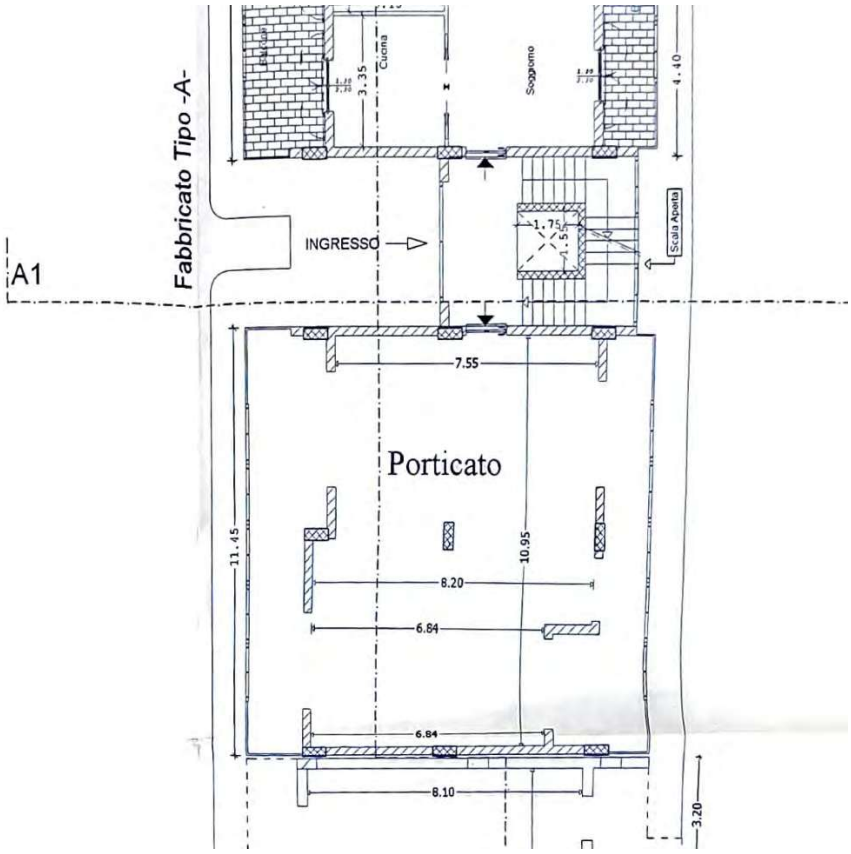
Sul punto appare necessaria una precisazione. Atteso che il ruolo dell'esperto stimatore non è quello di verificare la legittimità dei titoli edilizi, ma unicamente quello di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi ai titoli edilizi rilasciati, ovviamente, qualora essi siano legittimi, poiché nel caso di specie l'aumento di volumetria che avrebbe potuto legittimare l'appartamento oggetto della odierna esecuzione non è stato oggetto di un titolo concessorio rilasciato dall'ente preposto, ma è stato oggetto di una D.I.A., la quale viene presentata a cura della parte, e lo stesso comune riferisce che la pratica in oggetto risulta smarrita e che, comunque, benché il procedimento in autotutela non abbia avuto alcun esito, l'intervento proposto non poteva essere in alcun modo attuato con Denuncia di Inizio Attività, in quanto comportante variazione essenziale rispetto ai titoli edilizi precedentemente rilasciati, l'insieme degli aspetti peculiari emersi in fase di accertamento non può che muovere nella direzione di una totale difformità.

Si tenga conto, inoltre, che il progetto assentito prevedeva un piano interrato, avente altezza utile di 2,70 m e un piano terra avente parimenti altezza utile di 2,70 m. Invece, risulta realizzato un piano seminterrato con altezza utile pari a circa 3,85 m e un piano rialzato (posto a circa + 1,00 m dalla quota del piano di campagna) avente altezza utile di 2,75 m.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

Si rappresenta, infine, che il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 199/2005 si riferiva ai sottotetti e al terrazzo di collegamento realizzato al piano primo, interventi non rilevanti per quanto attiene le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

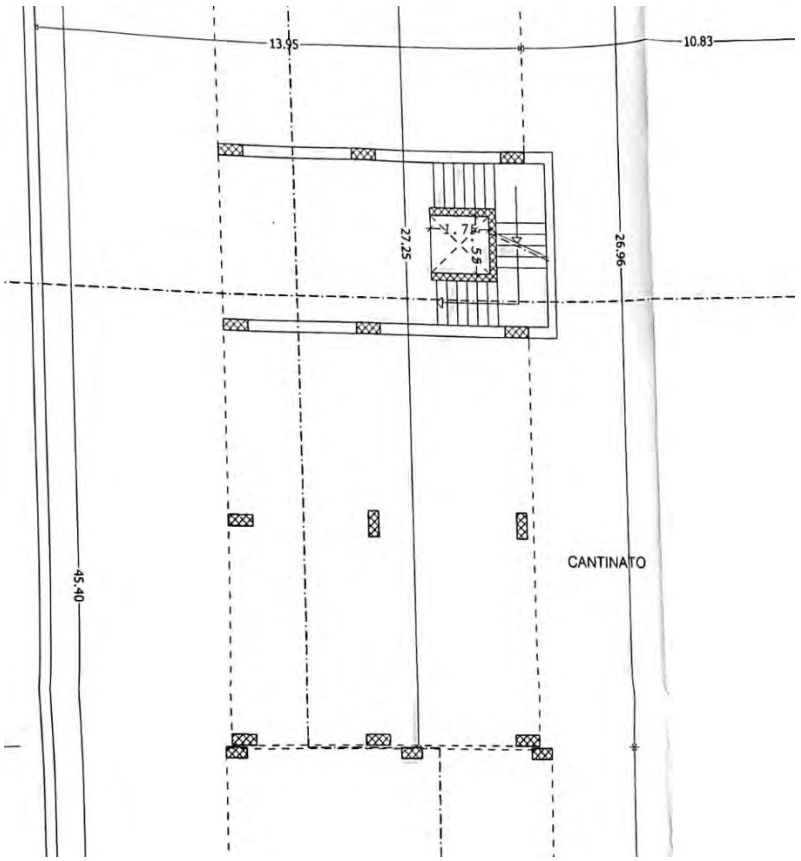
- Alla luce di quanto sopra riferito, ai fini della verifica della conformità dei beni pignorati ai titoli edilizi rinvenuti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Orta di Atella, lo scrivente ha effettuato un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla seconda variante del Permesso di Costruire n. 197/2004 e l'effettivo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, dal quale sono emerse le difformità urbanistico-edilizie di seguito riportate. Per quanto attiene l'appartamento al piano rialzato esso è da considerarsi totalmente abusivo, in quanto realizzato in luogo di un porticato aperto al piano terra.



PIANTA PIANO TERRA - P.D.C. 197/2004 - VARIANTE DEL 13/07/2005

Anche per quanto attiene il box-auto, si rappresenta che il titolo edilizio rilasciato prevedeva la realizzazione di un unico piano interrato destinato al ricovero delle autovetture avente altezza utile di 2,70 m, mentre risultano realizzati box-auto singoli ad un livello seminterrato avente altezza utile di 3,85 m circa.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b



PIANTA PIANO INTERRATO - P.D.C. 197/2004 - VARIANTE DEL 13/07/2005

In conclusione, a parere dell'esperto stimatore, entrambe le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima devono ritenersi **abusive**, in quanto realizzate in totale difformità dal titolo edilizio, e **non sanabili**, in quanto non appare applicabile alcuna forma di sanatoria ordinaria, anche alla luce del vigente strumento urbanistico.

- Infatti, per quanto attiene lo strumento urbanistico attualmente vigente, si rappresenta che il Piano Urbanistico Comunale di Orta di Atella risulta approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27/09/2023. Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, ricade in zona omogenea "B1 - urbanizzazione recente satura" del P.U.C. vigente. Le Norme Tecniche di Attuazione non prevedono – per la zona in oggetto – alcuna possibilità di incremento del carico urbanistico. Non possono, pertanto, essere realizzate ulteriori volumetrie.
- In ultima analisi, ai fini della verifica di possibilità di sanatoria speciale, secondo le previsioni di cui all'art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 1985, si precisa che le ragioni del credito azionate nell'ambito dell'odierna procedura esecutiva immobiliare sono da farsi risalire alla data del 27/03/2012, ovvero al contratto di mutuo ipotecario a rogito

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

del notaio Francesco Paolo Pelosi (Rep. n. 52668; Racc. n. 21105), trascritto ai nn. 14166/1128 in data 18/04/2012. Pertanto, atteso che sia l'edificazione del fabbricato sia le ragioni del credito sono successive alle finestre temporali di vigenza dei tre condoni, non può risultare applicabile il principio previsto dall'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/1985.

Si allegano copia del Permesso di Costruire n. 197/2004 e successive varianti, con relativi allegati (**Allegato n. 6**) e riscontri trasmessi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (**Allegato n. 7**).

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 22/11/2024, congiuntamente al custode giudiziario, avv. Rosa Di Cresce, lo scrivente ha accertato che l'appartamento risulta attualmente nella disponibilità dei debitori, che ivi risiedono con il proprio nucleo familiare, come attestano i certificati di residenza storici e come si evince dal verbale di sopralluogo, depositato dal custode giudiziario in data 02/12/2024.

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

*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 giudiziali 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. 5 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*
4) *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

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

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

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

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

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

Iscrizioni.

- Iscrizione contro: nn. 14166/1128 del 18/04/2012.

  Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del notaio Francesco Paolo Pelosi del 27/03/2012 (Rep. n. 52668; Racc. n. 21105).

  Soggetti a favore: Banca Popolare di Ancona S.p.A., Jesi (AN), P.IVA 00078240421.

  Soggetti contro: 1 [redacted]

  2

  Immobili:
  1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 9, p.lla 5450, sub. 17, cat. A/2.
  2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 9, p.lla 5450, sub. 83, cat. C/6.

Tale iscrizione è relativa al titolo esecutivo in forza del quale risulta iscritta a ruolo l'odierna procedura esecutiva immobiliare.

Pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione contro: nn. 45807/36246 del 07/12/2023, verbale di pignoramento immobili notificato in data 09/11/2023.

  Soggetti a favore: ISEO SPV s.r.l., Conegliano (TV), P.IVA 05045600268.

  Soggetti contro: 1. [redacted]

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

2. [redacted]

Immobili:
1. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 9, p.lla 5450, sub. 17, cat. A/2.
2. Piena proprietà, Catasto Fabbricati, Comune di Orta di Atella, foglio 9, p.lla 5450, sub. 83, cat. C/6.

Nell'**Allegato n. 8** si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo alle unità immobiliari pignorate.

Difformità urbanistiche - edilizie.

Come anticipato in risposta al quesito sub 5), con riferimento alla verifica di conformità urbanistico-edilizia, entrambe le unità immobiliari sono ritenute abusive e non sanabili.

Difformità catastali.

Come anticipato in risposta al quesito sub 3), per le difformità catastali riscontrate, i costi stimati per la presentazione delle pratiche DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a **Euro 1.200,00** circa, comprensivi di Iva, oneri previdenziali e spese catastali.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

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

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili oggetto di stima non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 9: 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*

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).
In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti effettuati presso i competenti uffici, risulta che gli immobili pignorati non insistono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 10: 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.*

Gli immobili consistono in un appartamento e in un box-auto, facenti parte della scala B1 di un complesso condominiale denominato "Parco Nicasa", amministrato dall'avv. [redacted]

Dalla comunicazione pervenuta dall'amministratore pro-tempore emergono le informazioni di seguito riportate.

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta a Euro 510,00, ovvero a Euro 42,50 mensili salvo eventuale nuovo Bilancio Preventivo Ordinario 2025 in fase di approvazione.
- Risultano spese ordinarie scadute e non pagate per Euro 1.846,07 quale saldo a Rendiconto Consuntivo Ordinario anno 2023; Euro 510,00 quale quota a saldo Preventivo Ordinario anno 2024, salvo conguaglio; Euro 255,00 quale quota a saldo a Preventivo Ordinario anno 2025.
- Risultano spese straordinarie scadute e non pagate per Euro 228,00 quale quota a saldo a Preventivo Straordinario Intervento 04/21 (ultima rata scaduta 24/10/2021), salvo conguaglio; Euro 1.369,50 quale quota a saldo a Preventivo Straordinario Intervento 01/23 (ultima rata scaduta 05/01/2024), salvo conguaglio.
- Risultano ulteriori spese a carico dei debitori esecutati per decreto ingiuntivo, il tutto come meglio precisato nella comunicazione trasmessa.
- Non risultano spese straordinarie già deliberate non ancora scadute.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

- I millesimi afferenti alle due unità immobiliari pignorati risultano 23,97 millesimi di proprietà generale per quanto attiene l'appartamento e 2,83 millesimi di proprietà generale per quanto attiene il box-auto.

Si allega comunicazione pervenuta dall'amm.re pro-tempore, estratto conto e regolamento di condominio con tabelle millesimali (**Allegato n. 9**).

QUESITO n. 11: 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; EuropeanValuation 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 (**IncomeApproach**) e del costo (**CostApproach**), 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. 5 – 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.*

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

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

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

Criterio di stima utilizzato per il calcolo del valore d'uso.

Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente relazione è quello di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**), anche in ragione della natura sostanzialmente abusiva del cespite principale che forma il lotto unico di vendita.

Tale metodo di stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo dell'immobile al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

Dunque, detti:

a = l'annualità di reddito ritraibile dal cespite

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che il cespite può fornire, cioè il valore V, è:

michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

$$V = a * \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Nel caso in esame, si considererà un arco temporale di uso dell'immobile di 15 anni, in ossequio al mandato conferito.

Valori unitari e fonti delle informazioni utilizzate per la stima del lotto di vendita.

Per il calcolo del valore locativo a mq, si farà riferimento al più recente valore medio di locazione ottenuto dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sul sito istituzionale, aggiornato al secondo semestre 2024, riportato di seguito.

Provincia	Comune	Fascia/Zona	Destinazione
Caserta	**Orta di Atella**	**B6/centro urbano**	**Residenziale**
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max
Abitazioni civili	**Normale**	**2,5**	**3,7**

Per l'unico lotto di vendita, ovvero piena proprietà *appartamento al piano terra e box-auto al piano interrato*, avremo la superficie commerciale di seguito riportata.

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Destinazione	S.L.	S.N.R. (30%)	S.N.R. (25%)	S.N.R (10%)
piano interrato				
box auto			15,16	
piano rialzato				
soggiorno	22,08			
cucina	12,84			
disimpegno	5,30			
WC 1	7,69			
WC 2	5,81			
camera 1	18,03			
camera 2	15,29			
camera 3	10,63			
balcone 1		16,97		
balcone 2		8,03		10,49
corte esclusiva				36,63
TOTALE	**97,67**	**7,50**	**3,79**	**4,71**

TOTALE S.C. = 97,67 + 7,50 + 3,79 + 4,71 = **113,67 mq**

michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore locativo minimo, si ottiene il valore locativo del cespite in esame e quindi l'annualità di reddito ritraibile *a*.

In tal modo otterremo:

3,10 [Euro/mq x mese] x 113,67 [mq] = 352,38 arrotondabili a **Euro 350 mensili.**

Pertanto, la rendita annua del LOTTO posto in vendita è pari a:

350,00 [Euro x mese] x 12 [mesi] = **4.200 Euro annui.**

Calcolo del tasso settoriale di capitalizzazione lordo r.

Sulla falsariga di quanto argomentato precedentemente in relazione al valore locativo al mq, il saggio di capitalizzazione lordo può essere ricavato dai mercuriali dell'Agenzia delle Entrate, dividendo i valori minimi e massimi delle rendite annue locative al mq, rispettivamente, per i valori minimi e massimi dei valori di mercato al mq e considerandone la media (minimizzazione errore).

In tal modo otterremo un **saggio di capitalizzazione medio** pari al **3,3%.**

Valutazione singola e complessiva dei diritti reali pignorati.

Applicando, quindi, la formula di capitalizzazione del reddito, si otterrà il più probabile valore di mercato:

ANNUALITÀ [euro x anno]	SAGGIO r	$\frac{(q^n - 1)}{q^n}$	VALORE STIMATO [Euro]
4.200,00	0,033	0,3855	**49.063,63**

A tale valore è necessario detrarre le seguenti spese:

-	variazione catastale	Euro	1.200,00
-	spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica	Euro	500,00
	TOTALE	**Euro**	**1.700,00**

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

Euro 49.063,63 - Euro 1.700,00 = **Euro 47.363,63**

Nel caso di specie si ritiene opportuno, inoltre, applicare dei coefficienti di differenziazione, allo scopo di ottenere un valore di mercato che sia il più possibile prossimo allo stato in cui

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

versano gli immobili. Infatti, i coefficienti di differenziazione permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso di specie, si terrà conto – innanzitutto – della circostanza che l'eventuale acquisto dei beni pignorati comporta, inevitabilmente, l'assunzione di un elevatissimo rischio, essendo accertata la sostanziale difformità dei beni rispetto ai titoli edilizi rilasciati, ancorché non sia intervenuto alcun provvedimento sanzionatorio definitivo da parte delle autorità competenti. Tale circostanza – a parere dello scrivente esperto stimatore – costituisce un notevole deterrente, in termini di appetibilità dei beni, che non può non essere preso in considerazione in fase di stima. Essa, per la sua complessità e per quelli che sono i rischi che si sobbarca il potenziale acquirente, ampiamente descritti in risposta al quesito sub 5), incide nella misura del **30%** del valore complessivo dei beni. Tale decurtazione si somma al già esiguo valore del bene, calcolato considerato il valore d'uso rispetto ai volari di locazione medi di mercato per l'area di riferimento.

Infine – secondo quanto disposto dal G.E. – si terrà conto anche delle circostanze che condizionano una vendita giudiziaria rispetto ad una vendita sul libero mercato e che lo scrivente valuta nell'ordine del **10%** del valore degli immobili.

Si applicheranno, pertanto, i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Problematiche urbanistiche rilevate 0,70
- Ribasso per vendita giudiziaria 0,90

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO *(0,70 x 0,90)* **= *0,63***

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

Euro 47.363,63 x 0,63 = Euro 29.839,09 arrotondabili a Euro 30.000,00

Valore di mercato del LOTTO UNICO: <u>Euro 30.000,00</u>.

<u>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.</u>
*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.*
L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).
L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni immobili oggetto di stima non sono costituiti da quote indivise.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE ***certificato di stato civile*** *dell'esecutato.*
In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire ***certificato di matrimonio per estratto****presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*
Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.
L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.
In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

I debitori, [redacted] risultano residenti in Orta di Atella alla via [redacted]7, dunque presso i beni colpiti da pignoramento, come attestato dal certificato di residenza storico. Dunque, essi – alla data di notifica del pignoramento – erano già da tempo residenti presso l'immobile oggetto della odierna esecuzione.

Per quanto concerne, invece, il regime patrimoniale, si precisa che i signori risultano coniugati dal 28/07/2001, in regime di comunione legale dei beni, come attestato dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Napoli, dove esso è stato celebrato.

Ad ogni buon conto, si rappresenta che entrambi i coniugi sono debitori.

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

QUESITO n. 14: 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 _____);*

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____ ;
***LOTTO n. 2** : ecc.*
Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.
L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento e box-auto**, ubicati rispettivamente al piano rialzato e al piano seminterrato della scala B1 di un complesso edilizio a destinazione residenziale, denominato "Parco Nicasa", sito in Orta di Atella (CE), alla via Bugnano n. 6.

- L'*appartamento* posto al piano rialzato, si articola in soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un balcone continuo sul fronte sud-est e un balcone continuo sul fronte nord-ovest, quest'ultimo avente poi accesso diretto alla corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione; confina a nord-ovest con vialetto comune (sub. 1), a nord-est con vano scala (sub. 4), a sud-est con corte condominiale (sub. 1), a sud-ovest con altra unità immobiliare (sub. 8); è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 17**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, Rendita Catastale Euro 503,55.
- Il *box-auto*, invece, è ubicato al piano seminterrato e consiste in un unico ambiente, con accesso dalla corsia di manovra e da essa diviso per mezzo di una serranda avvolgibile; confina a nord-ovest con corsia di manovra condominiale (sub. 92), a nord-est con altro box-auto (sub. 84), a sud-est con altro box-auto (sub. 72), a sud-ovest con altro box-auto (sub. 82); è censito Catasto Fabbricati al **foglio 9**, **p.lla 5450**, **sub. 83**, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,71.

La piena proprietà dei cespiti sopra descritti comprende i diritti proporzionali sulle parti comuni dell'edificio.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale, in quanto dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali si riscontrano le difformità di seguito descritte.

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

- Per l'appartamento si evidenziano minime variazioni delle partizioni interne, in particolare per quanto attiene le tramezzature che dividono il soggiorno dalla camera 3 e la camera 2 dalla camera 3. Inoltre si evidenziano alcuni spostamenti (traslazioni) di alcune finestre.
- Per quanto attiene il box-auto, ubicato al piano seminterrato, lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo presenta una sostanziale conformità alla planimetria catastale, con la sola esclusione di una lieve traslazione della porta di ingresso.

Per ogni più precisa indicazione di quanto descritto circa le difformità catastali, si rimanda alle planimetrie con evidenziazione delle difformità, allegate alla relazione di stima.

Vi è Permesso di Costruire n. 197/2004 e successive varianti del 31/03/2005 (pratica n. 351 anno 2004), del 13/07/2005 (pratica n. 193 anno 2005) e del 20/10/2005 (pratica n. 262 anno 2005), cui non è conforme lo stato dei luoghi, per quanto attiene l'appartamento al piano rialzato, in quanto esso è stato realizzato in luogo di un porticato aperto previsto nel progetto assentito al piano terra, e per quanto riguarda il box-auto, in quanto a fronte della realizzazione di un unico piano interrato destinato al ricovero delle autovetture avente altezza utile di 2,70 m, prevista nel progetto assentito, risultano realizzati box-auto singoli ad un livello seminterrato avente altezza utile di 3,85 m circa.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Non risultano provvedimenti sanzionatori da parte degli enti preposti.

PREZZO BASE euro 30.000,00.

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

L'esperto stimatore

arch. Michele Broccoletti

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b

INDICE

1. PREMESSA. 2
2. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E. 2
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 2
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 10
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 13
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 16
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 23
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 23
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 26
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 26
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 27
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni. 28
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 29
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. 33
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 33

michele broccoletti architetto - info@michelebroccoletti.it

Firmato Da: BROCCOLETTI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f982cb21e7508e2e6554ce265e90a5b