

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ES. dr MARGHERITA LOJODICE

C.T.U. arch. Loredana Cicellyn Comneno

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA A PROCEDURA

R.G.E. 293/2021

VALUTAZIONE IMMOBILE

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

INDICE

PREMESSA	pag. 3
QUESITI	pag. 3
RISPOSTE QUESITI	pag. 20
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	pag. 26
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	pag. 29
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 33
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 33
STIMA DEL VALORE DEL BENE	pag. 35
OPERAZIONI PERITALI	pag. 36
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 36
PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO	pag. 37
CONCLUSIONI	pag. 37
ELENCO ALLEGATI	pag. 38

PREMESSA

Ill.ma Sig.ra Giudice Es. dr Margherita Lojodice del Tribunale di Napoli Nord, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma sig.ra Giudice dr Fabrizia Fiore nominava la sottoscritta arch. Loredana Cicellyn Commeno, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Napoli e Provincia al n° 10446, sez. A ed a quello dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Napoli Nord, al n° 768, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promossa da Aporti S.r.l. *contro* i sig.ri xxxxx - R.G.E. **293/2021** in data 18/04/2023. La sottoscritta, secondo le disposizioni del decreto di nomina, provvedeva all'accettazione dell'incarico per via telematica il giorno 20/04/2023.

Prima di ogni altra attività, la sottoscritta verificava la completezza della documentazione agli atti per il succitato procedimento, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., e compilava il modulo di controllo, inviato per via telematica il giorno 16/05/2023.

QUESITI

Nell'instaurato giudizio la sottoscritta prestava giuramento, al fine di evadere i quesiti qui riportati:

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio,

fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe “i beni sui quali è stato edificato il fabbricato” senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

1. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
2. 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);
3. 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.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l’esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

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

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

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

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

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

a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di altre procedure esecutive, 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).

c) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

d) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

e) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

f) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

g) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari;

h) nel caso di terreni, verifichi se gli stessi siano stati percorsi dal fuoco e, quindi, siano stati inseriti negli elenchi predisposti ai sensi della L. n. 428/1993 e di quelli successivamente redatti ai sensi della L. 353/2000 e vi gravino i vincoli di cui all'art. 10 della L. 353/2000.

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:

- Domande giudiziali;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 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:

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

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost

Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

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

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

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

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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.

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

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

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

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

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

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

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Dalle visure catastali, dalle ispezioni ipotecarie e dal titolo di compravendita si evince la corretta identificazione dell'immobile pignorato, sito in Orta di Atella (Ce) alla via Massimo Stanzione n° 24, terzo piano (sottotetto), censito come di seguito:

in N.C.E.U.: comune di Orta di Atella - foglio 10, p.lla 723, sub. 11, cat. A/2.

Per il cespite di causa risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di ½ ciascuno) in capo agli esecutati sig.ra **xxxxx**, nata ad **xxxxx**, il **xxxxx** - C.F.: **xxxxx** e sig. **xxxxx**, nato ad **xxxxx**, il **xxxxx** - C.F.: **xxxxx** e residenti in via Massimo Stanzione n° 24, Orta di Atella (Ce); i suddetti esecutati hanno contratto matrimonio il 20/09/1970 ad Orta di Atella (Ce) ed hanno scelto il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (*cf.* Allegato 5: Certificati).

L'immobile staggito, identificato catastalmente *foglio 10, part.lla 723, sub. 11*, era stato originato il 20/12/2013 da fusione e cambio di destinazione d'uso dei depositi di sub. 9 e 10, il cui atto di compravendita in favore degli esecutati era stato redatto il 21/12/2010 dal Notaio Pasquale

Liotti di Caserta rep. 72723/21370 e trascritto nei RR.II. di Caserta il 30/12/2010 ai nn. 34002/49411 e 34003/49412 (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

I dati d'identificazione catastale, indicati nell'atto di pignoramento, sono formalmente conformi a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, ossia: comune di Orta di Atella (Ce), **foglio 10 - part.lla 723 - sub. 11**.

L'edificio, di cui l'immobile di causa fa parte, risulta regolarmente inserito nella cartografia catastale, come si evince dalla sovrapposizione tra la mappa e la foto satellitare dell'area, riportata qui sotto (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).



Durante l'accesso sui luoghi di causa del **15 maggio 2023**, la sottoscritta constatava che lo stato attuale dell'immobile era conforme alla planimetria catastale, eccezion fatta per l'ampiamiento del bagno e di una delle camerette, come meglio rappresentato in risposta al terzo quesito (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici).

Il **lotto unico** è costituito dall'appartamento sito ad Orta di Atella (Ce), in via Massimo Stazione n° 24, terzo piano (sottotetto), composto da ingresso, ampio salone, cucina, camera da letto, due camerette e bagno con annessi terrazzo e balconi, confinante a nord con part.lla 5039, a sud con part.lla 431, con ballatoio e vano scala;

in N.C.E.U.: Orta di Atella, foglio 10, part.lla 723, sub 11, categ. A/2, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 426,08.

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

L'immobile staggito è ubicato nel comune di Orta di Atella (Ce), storicamente appartenente alla provincia di Terra di Lavoro, oggi parte del comprensorio denominato Agro Aversano.

Il territorio completamente pianeggiante è caratterizzato da un paesaggio agricolo ordinato dai numerosi casali tipici della Pianura Campana. Il comune è stato interessato da un grande sviluppo urbano negli ultimi decenni, vedendo raddoppiata la sua popolazione.

Nella zona centrale ad alta densità abitativa, l'edificato è composto in prevalenza da palazzi di due o tre piani e da ville, privi di carattere storico e architettonico. Sono presenti attività commerciali aperte sulla via pubblica, opere di urbanizzazione secondaria e servizi, ciò ne determina l'alto standard abitativo.

Si riportano in tabella le caratteristiche urbanistiche dell'area desunte dai dati dell'Agenzia Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Ubicazione	Orta di Atella (Ce)
Zona	Centrale
Zone limitrofe	Semi-Centrali
Accesso all'edificio	Strada pubblica
Accesso all'immobile	Vano scala
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione	Residenziale



L'appartamento di causa fa parte di un fabbricato, costruito a partire dal 1981, di quattro piani fuori terra, di cui l'ultimo sottotetto, mostrato nella foto qui di fianco; trattasi di una struttura a pilastri e travi in c.a., con pareti di tompagno rivestite di malta ordinaria di colore rosa e balconi grigio chiaro. L'accesso al fabbricato avviene da via Massimo Stanzione n° 24, attraverso un portone pedonale e carrabile (*cf.* Allegato 1: Foto: 5),

mentre l'accesso al vano scala avviene dal cortile all'interno della proprietà (*cf.* Allegato 1: Foto: 6). In generale, lo stato di conservazione del fabbricato è discreto, anche se sulle facciate l'intonaco si presenta degradato e la tinteggiatura non uniforme, sia sulla facciata principale che su quella esposta verso il cortile all'interno della proprietà (*cf.* Allegato 1: Foto: 7).

Descrizione del lotto unico: (*foglio 10, part.lla 723, sub 11*) è costituito dall'appartamento al terzo piano (sottotetto) con accesso dal vano scala, che viene illuminato da una vetrata esposta a sud (*cf.* Allegato 1: Foto: 8).



Attraverso una porta in ferro si accede nell'ingresso privo di finestre (cfr. Allegato 1: Foto: 9 e 10). Esso è collegato all'ampio salone, che ha un balcone ed una finestra, mostrati nella foto qui di fianco, che si aprono sul terrazzo esposto verso ovest, sulla via pubblica (cfr. Allegato 1: Foto: 15 e 16). Quest'ambiente è

separato dalla cucina da un'elegante porta scorrevole in legno (cfr. Allegato 1: Foto: 13). La cucina ampia e luminosa è dotata sia di finestra che di balcone, che si apre sul terrazzo (cfr. Allegato 1: Foto: 14).



A destra dell'ingresso, separato da una porta scorrevole, si trova il disimpegno che ordina la zona notte, mostrato nella foto qui di fianco, composta da una camera da letto, due camerette ed un bagno. L'ampia camera da letto padronale è dotata di un piccolo balcone esposto sul giardino posto all'interno della proprietà (cfr. Allegato 1: Foto: 21 e 22). Sul lato opposto vi è

una cameretta anch'essa dotata di balcone, mentre la seconda cameretta è dotata solo di finestra (cfr. Allegato 1: Foto: 18 e 19).

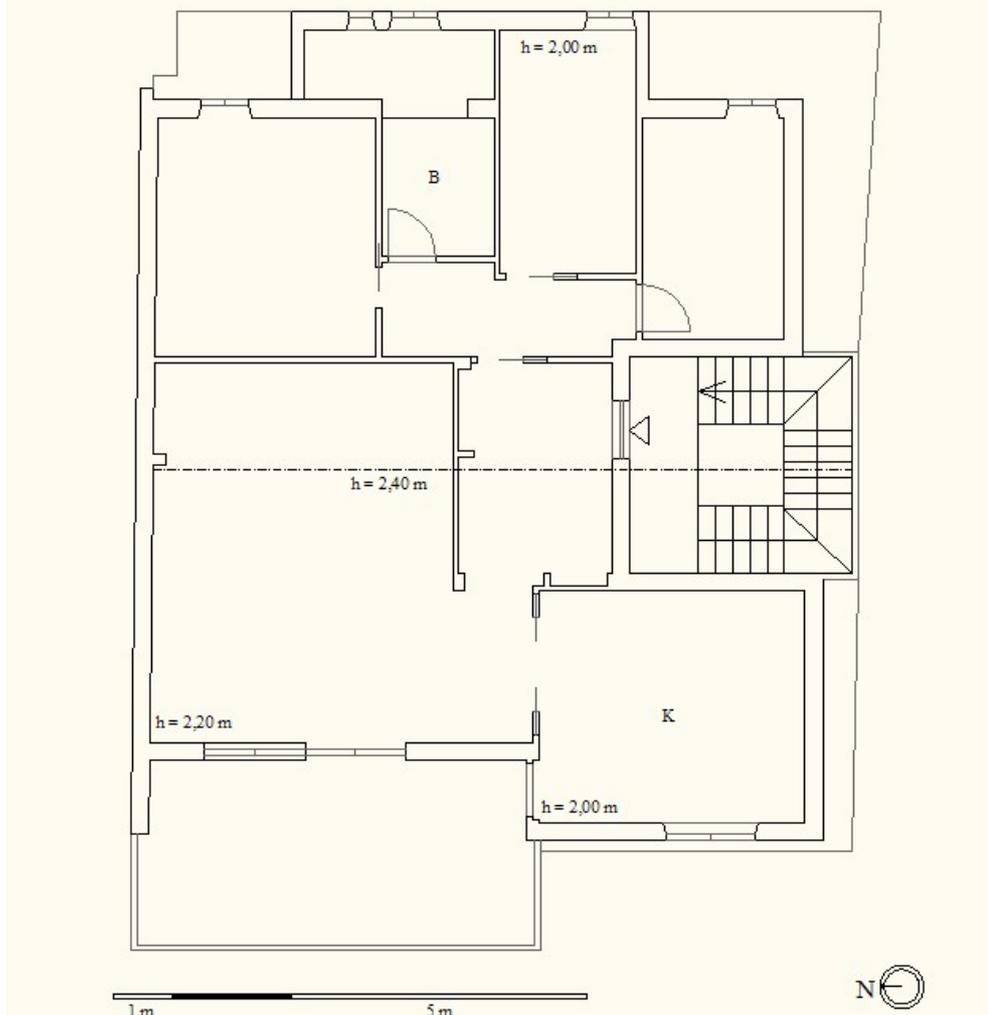


Come mostra la foto qui di fianco, il bagno è interamente rivestito con piastrelle di grés ed è dotato di vasca. Inoltre, vi è una piccola lavanderia con accesso dal bagno stesso.

Lo stato di conservazione dell'appartamento è buono e le finiture interne sono relativamente nuove: le pareti sono tinteggiate con colori brillanti, la pavimentazione è in grés, le porte sono in legno e gli infissi esterni sono in PVC tipo legno.

In totale, esso è composto da ingresso, salone, cucina, disimpegno, bagno, tre camere con un terrazzo e due balconi. L'altezza interna dei vani è di 2,40 m al colmo del tetto e 2,00 lungo le pareti esterne, per una superficie catastale totale di 141 m²; la **Superficie Commerciale** è pari a **141 m²** e la superficie utile abitabile (SUA) di 113 m² (vedi tabella delle superfici a pag. 33), come rappresentato nella pianta riportata di seguito:

Pianta Appartamento Piano Terzo, Sottotetto (Sub. 11)



Caratteristiche di riferimento

Caratteristiche di posizione estrinseche	
<i>prossimità al centro</i>	posizione centrale
<i>salubrità</i>	alta densità abitativa
<i>posizione</i>	piano terzo
<i>esposizione</i>	est/ovest
<i>viabilità</i>	alta densità di traffico
<i>accesso</i>	da strada pubblica

Caratteristiche di posizione intrinseche	
<i>destinazione d'uso</i>	appartamento
<i>tipologia</i>	residenziale
<i>accesso</i>	vano scala
<i>composizione</i>	appartamento SUA 113 m ²

Si riportano in tabella le caratteristiche edilizie dell'appartamento:

CARATTERIS. STRUTTURALI	Struttura portante in calcestruzzo armato e solai di tipo misto				
	Copertura a falde inclinate				
FINITURE ESTERNE	Facciata con intonaco civile rosa e grigio chiaro				
FINITURE INTERNE	Pavimenti	Ingresso	9,80 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Salone	36,60 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Cucina	17,70 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Disimp.	6,20 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Bagno	8,80 m ²	Piastrelle in grés melange	40x40
		Camera 1	15,20 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Camera 2	9,60 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Camera 3	9,10 m ²	Piastrelle in grés beige	60x60
		Terrazzo	22,00 m ²	Piastrelle in grés effetto cotto	15x15
		Balcone1	3,00 m ²	Piastrelle ceramica color panna	5x15
		Balcone2	10,50 m ²	Piastrelle ceramica color panna	5x15
	Rivestimenti	Ingresso	Intonaco giallo ocre		
		Salone	Intonaco giallo ocre + parato fasce		
		Cucina	Intonaco giallo ocre + piastrelle bianche		
		Disimpegno	Intonaco giallo ocre		
		Bagno	Piastrelle in grés panna+melange 40x40		
		Camera 1	Intonaco grigio-beige		
		Camera 2	Intonaco rosa fucsia		
		Camera 3	Intonaco verde acido		
		Terrazzo	Intonaco rosa		
Balcone 1		Intonaco rosa			
Balcone 2	Intonaco rosa				
SERRAMENTI ESTERNI	sud	Porta in ferro			
	est	Serramenti PVC tipo legno + napoletane in ferro			
	ovest	Serramenti PVC tipo legno + napoletane in ferro			
SERRAMENTI INTERNI	Porte in legno scuro				
IMPIANTI	Elettrico	Funzionante			
	Idrico-sanitario	Funzionante			
	Riscaldamento	Condizionatori C/F	Funzionanti	Acqua calda sanitaria	
	e Raffrescamento	Radiatori	Funzionanti	Caldaia a gas	
	Citofono	Funzionante			

Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento non risulta dotato di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), che secondo gli attuali prezzi di mercato si potrebbe acquisire con una spesa di circa € 300,00.

Contratti di locazione opponibili: *Nessuno.*

Regolamento e spese condominiali: *Nessuno.*

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *Non note.*

Altre spese: *Non note.*

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

Il cespite pignorato, sito in Orta di Atella (Ce) alla via Massimo Stanzione n° 24, è costituito da un appartamento posto al terzo piano (sottotetto), composto da ingresso, ampio salone, cucina, camera da letto, due camerette e bagno con annessi terrazzo e balconi, confinante a nord con part.lla 5039, a sud con part.lla 431, con ballatoio e vano scala.

La suddetta unità immobiliare è così censita al N.C.E.U. di Caserta (*cf.* Allegato 3: Catasto):

Orta di Atella	foglio 10	part.lla 723	sub. 11	cat. A/2	cl. 3	sup. cat. 141 m²	R.C. € 426,08
-----------------------	------------------	---------------------	----------------	-----------------	--------------	------------------------------------	----------------------

L'immobile di causa era stato originato il 20/12/2013 da fusione e cambio di destinazione d'uso dei depositi di sub. 9 e 10, che fino al 21/12/2010 erano intestati al sig. **xxxxx**, nato ad xxxxx il xxxxx, proprietà per 1/1.

Dalle visure storiche risulta al N.C.E.U. di Caserta (*cf.* Allegato 3):

Il **sub. 9** precedentemente era stato originato il 03/06/2003 dal sub. 7 intestato al sig. xxxxx, proprietà per 1/1 in comunione dei beni;

fino al 04/11/2003 il sub. 7 risultava intestato a:

sig. xxxxx, proprietà per 920/2580;

sig.ra xxxxx, proprietà per 615/2580;

sig. xxxxx, proprietà per 430/2580;

sig. xxxxx, proprietà per 615/2580;

dal 03/06/2003 edificato in sopraelevazione da:

sig. xxxxx, proprietà per ½

sig.ra xxxxx, proprietà per ½.

Il **sub. 10** precedentemente era stato originato il 03/06/2003 dal sub. 8 intestato fino al 28/02/2006 al sig. xxxxx, proprietà per 1/1 in separazione dei beni;

fino al 04/11/2003

sig. xxxxx, proprietà per 920/2580

sig.ra xxxxx, proprietà per 615/2580

sig. xxxxx, proprietà per 430/2580

sig. xxxxx, proprietà per 615/2580

dal 03/06/2003 edificato in sopraelevazione da:

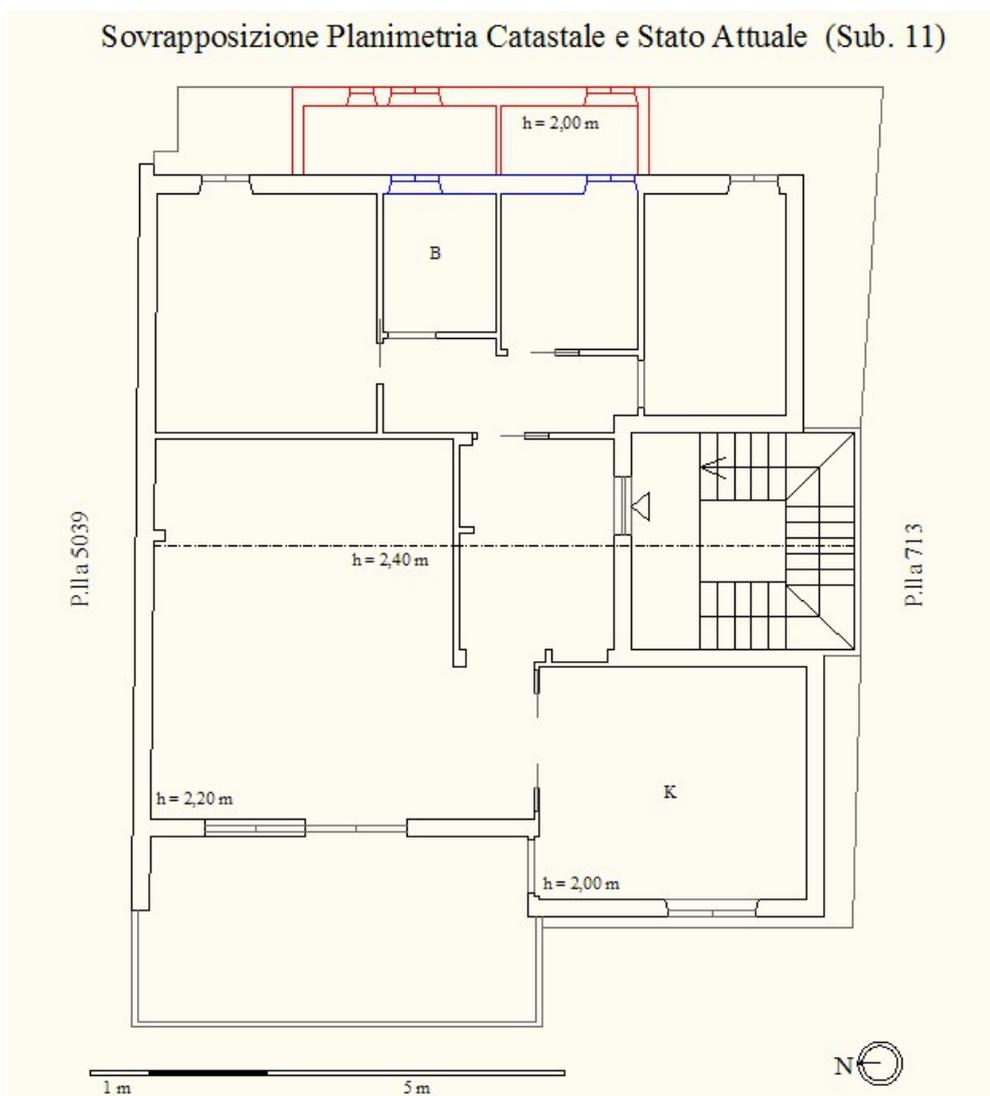
sig. xxxxx, proprietà per ½

sig.ra xxxxx, proprietà per ½.

Non sono intervenute variazioni relative ai dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) successivamente alla trascrizione dei dati riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento del 02/09/2021.

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte era distinto in *C.T. Foglio 10, particella 698/c*.

Confrontando lo stato attuale dell'appartamento con la planimetria catastale la sottoscritta ha verificato che l'immobile è difforme dalla stessa per l'ampiamiento del bagno e di una delle camerette, attraverso lo spostamento delle pareti esterne con la parziale l'inclusione del balcone esposto verso il cortile interno alla proprietà, come rappresentato nella sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, in cui sono indicate in rosso le parti edificate ed in blu quelle demolite, riportata di seguito (*cfr.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Per la presentazione della planimetria catastale aggiornata, da parte di un tecnico autorizzato, si stima un costo di circa € 600,00 (comprensivo dei diritti catastali).

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

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Orta di Atella (Ce) in via Massimo Stanzone n° 24, piano terzo (sottotetto); composto da ingresso, salone, cucina, camera da letto, due camerette e bagno con annessi terrazzo e balconi, confinante a nord con part.lla 5039, a sud con part.lla 431, con ballatoio e vano scala; è riportato in N.C.E.U.: comune di Orta di Atella (Ce), foglio 10, p.lla 723, sub. 11; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale; vi è Permesso di Costruire n° 10 del 10/07/2013 rilasciato dal comune di Orta di Atella (Ce) cui non corrisponde lo stato dei luoghi; ricade in **Zona B1: Urbanizzazione Recente Saturata**.

PREZZO BASE euro 117.443,00

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

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento del 02/09/2021 dell'immobile staggito, ossia: appartamento sito ad Orta di Atella (Ce), in via Massimo Stanzone n° 24, piano terzo (sottotetto), in N.C.E.U.: comune di Orta di Atella - foglio 10, p.lla 723, sub. 11, cat. A/2.

Per l'immobile di causa risulta verificata l'effettiva titolarità (quota di ½ ciascuno) in capo agli esecutati sig.ra xxxxx e sig. xxxxx e residenti in via Massimo Stanzone n° 24, Orta di Atella (Ce); i suddetti esecutati hanno contratto matrimonio il 20/09/1970 ad Orta di Atella (Ce) ed hanno scelto il regime di comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (cfr. Allegato 5: Certificati).

L'immobile staggito era stato originato il 20/12/2013 da fusione e cambio di destinazione d'uso dei depositi di sub. 9 e 10, a loro volta originati dall'edificazione su lastrico solare rispettivamente di sub 7 e 8. L'atto di compravendita del sub. 9 in favore degli esecutati e contro il sig. xxxxx, era stato redatto il 21/12/2010 dal Notaio Pasquale Liotti di Caserta rep. 72723/21370, trascritto nei RR.II. di Caserta il 30/12/2010 ai nn. 34002/49411 e con lo stesso atto era stata trasferita agli esecutati la proprietà del sub. 10 dal sig. xxxxx e dalla sig.ra xxxxx, nata a xxxxx il xxxxx, trascritto nei RR.II. di Caserta il 30/12/2010 ai nn. 34003/49412 (cfr. Allegato 4: Conservatoria). In danno dei sig.ri xxxxx e xxxxx, era stata promossa dall'Istituto di Credito Unicredit S.p.A. un'azione revocatoria avente ad oggetto il predetto atto di compravendita del 21/12/2010, con cui erano stati venduti ai coniugi xxxxx e xxxxx i depositi

di sub. 9 e 10. Il giudizio rubricato al RG 22023/2011 si concludeva con la sentenza n. 98/2019 emessa in data 04/01/2019, con la quale il Tribunale di Napoli accoglieva la domanda di revocatoria ordinaria proposta dall'Unicredit S.p.A. e per l'effetto dichiarava, tra l'altro, l'inefficacia dell'atto per Notaio Pasquale Liotti del 21/12/2010 trascritto il 30/12/2010 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta ai nn. 34002/49411. Successivamente, in accoglimento dell'istanza di correzione materiale depositata dal legale dell'Istituto di Credito, l'inefficacia veniva estesa anche all'atto trascritto il 30/12/2010 ai nn. 34003/49412.

La predetta sentenza di inefficacia n. 98/2019 è stata oggetto delle seguenti annotazioni:

- Annotazione del 25/02/2019 R.G. 6478, R.P. 688, per il sub 9;
- Annotazione del 07/05/2021 R.G. 16719, R.P. 2718, per il sub 10.

Precedentemente, il sub. 9 (già sub. 7) era pervenuto al sig. xxxxx con atto con cui i coniugi xxxxx e xxxxx avevano donato ai loro figli xxxxx e con successiva divisione tra i germani redatto dal Notaio Pasquale Liotti del 04/11/2003 rep. 54588, trascritti rispettivamente nei RR.II. di Caserta il 14/11/2003 ai nn. 28800 e 28802. Il sub. 10 (già sub. 8) era pervenuto al sig. xxxxx ed alla sig.ra xxxxx con atto di compravendita del Notaio Pasquale Liotti del 28/02/2006 rep. 64248/16568, trascritto nei RR.II. di Santa Maria C.V. il 02/03/2006 al nn. 13059/6314, dal sig. xxxxx, a cui era pervenuto con atto di donazione e successiva divisione del Notaio Pasquale Liotti del 04/11/2003 rep. 54588 (*cf.* Allegato 4). A partire dal 1981, i sig.ri xxxxx e xxxxx avevano edificato il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, su lotto di terreno in Località Menale o Fosso, identificato in *CT: foglio 10, part.lla 698/c*, acquistato il 15/11/1979 con atto rogato dal Notaio Domenico Pelosi e trascritto a S.Maria C.V. il 26/11/1979 ai nn. 23424/20818.

Gli elenchi con tutti i passaggi di proprietà e le iscrizioni e trascrizioni in senso cronologico inverso sono riportati nei paragrafi ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI e PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO.

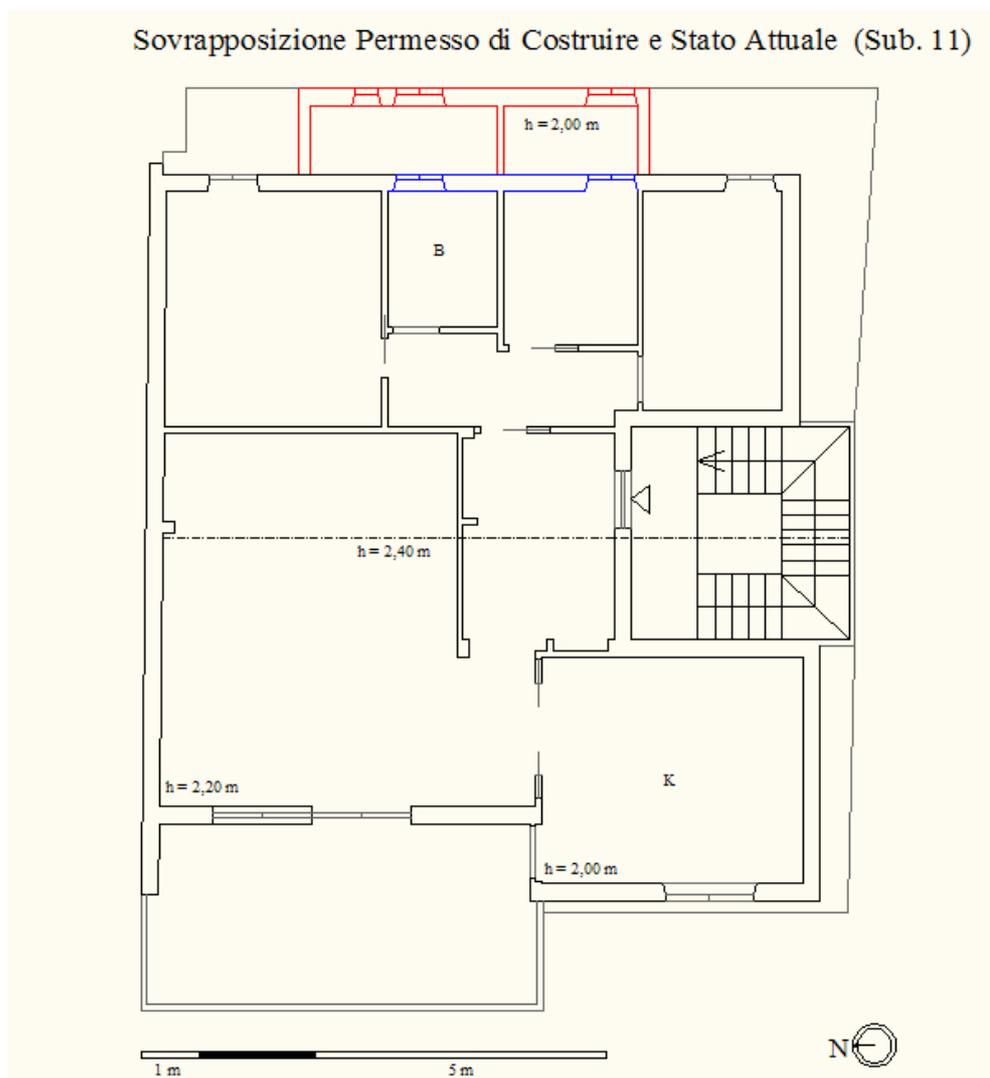
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'appartamento staggito sito ad Orta di Atella (Ce), in via Massimo Stanzione n° 24 (*foglio 10 – part.lla 723 – sub. 11*), è stato edificato con **Permesso di Costruire n° 55 del 25/05/2006**, rilasciato dal comune di Orta di Atella (Ce) al sig. xxxxx, per la realizzazione di un sottotetto non abitabile, come da grafici a firma del geom. xxxxx e di cui risulta comunicazione di avvenuto deposito (art. 2 della L.R. 9/83) al

Genio Civile (*cf.* Allegato 6: Titoli Edilizi Abilitativi). Il fabbricato su cui veniva realizzata la sopraelevazione era stato edificato con Concessione Edilizia n° 9/1981 e Concessione in Sanatoria n° 001/2000, su lotto di terreno ricadente in Zona B1, come indicato nella relazione tecnica a firma del geom. Pennacchio.

Successivamente, con **Permesso di Costruire n° 10 del 10/07/2013**, rilasciato dal comune di Orta di Atella (Ce) ai coniugi sig. xxxxx e sig.ra xxxxx, veniva consentito l'uso abitativo del suddetto sottotetto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. n° 15/2000 art. 3 comma 1 lettera C modificato dalla L.R. n° 5/2013 comma 145 (*altezza media 2,20 m e altezza min 1,40 m*) come da progetto presentato dall'arch. xxxxx (*cf.* Allegato 6).

Esaminata la pianta di progetto, allegata alla domanda di concessione e parte integrante della stessa, la sottoscritta ha verificato che lo stato attuale dell'immobile di causa è difforme dal titolo per l'ampliamento del bagno e di una camera, come rappresentato nella sovrapposizione riportata di seguito, in cui sono indicati in blu i tramezzi abbattuti ed in rosso quelli realizzati in difformità col titolo (*cf.* Allegato 2: Elaborati Grafici):



Come risulta evidente nella rappresentazione, l'ampiamiento del bagno e di una delle camerette è stato realizzato attraverso lo spostamento delle pareti esterne, con la parziale inclusione del balcone esposto verso il cortile interno alla proprietà; le pareti stesse sono state allineate a quelle sottostanti, secondo l'andamento del prospetto al primo e secondo piano del fabbricato (*cf.* Allegato 1: Foto: 7).

Le suddette parziali difformità sono sanabili: infatti, il D.P.R. 380/01 artt. 36 e 37 prevede la possibilità di presentare la domanda di sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, versando a titolo di oblazione, il contributo di costruzione in misura doppia e comunque non inferiore a € 516,00, secondo quanto stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore venale dell'immobile.

La presentazione della domanda di sanatoria comporta il versamento al comune di Orta di Atella (Ce) dei diritti di istruttoria pari a € 200,00 e dei diritti di segreteria pari a € 200,00, mentre l'oblazione sarà pari a circa € 1.000,00 a cui si sommerà il costo per l'assistenza tecnica necessaria alla presentazione della pratica edilizia stimato in circa € 1.600,00.

La licenza di abitabilità (attualmente agibilità) non risulta richiesta nell'archivio informatico del comune di Orta di Atella (Ce).

Per la presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (art. 24, comma 4, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 occorreranno € 150,00 per diritti di istruttoria e € 200,00 per diritti di segreteria, oltre al compenso per il tecnico abilitato che dovrà asseverare la sicurezza degli impianti, la sicurezza statica e sismica, la prestazione energetica dell'edificio, le barriere architettoniche, la documentazione catastale, la toponomastica ed il rispetto degli obblighi relativi alla normativa regionale, per un costo stimato di circa € 1.750,00.

Per la regolarizzazione edilizia dell'appartamento il costo totale sarà di circa € **4.750,00**.

La sottoscritta precisa che è fatto salvo il finale potere autoritativo degli organi preposti ed ogni altro ulteriore provvedimento connesso allo stato di fatto e di diritto dell'immobile che gli uffici competenti potrebbero emettere, nonché eventuali variazioni degli importi sopra specificati che dovessero essere liquidati ai predetti organi.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente P.U.C. del comune di Orta di Atella (Ce), approvato con deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06/11/2021 il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato individuato al C.T.: foglio 10, part.lla 723 *ricade nella Zona B₁ Urbanizzazione Recente Satura* e normata dall'art. 46 delle N.T.A. (*cf.* Allegato 7: Certificazione Destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come verificato durante l'accesso sui luoghi di causa, l'appartamento sito in Orta di Atella (Ce) alla via Massimo Stanzione n° 24, terzo piano (sottotetto) è occupato dagli esecutati, che hanno riferito di abitare l'unità immobiliare pignorata unitamente alla figlia e alla nipote minore. Essi risultano ivi residenti dal 22/02/2010 (*cf.* Allegato 5: Certificati).

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

Il titolo su cui si fonda la procedura è la sentenza del Tribunale di Napoli n° 98/2019, con formula esecutiva del 30/03/2011 (istanza di correzione dell'errore materiale e provvedimento di correzione del Giudice del 11/04/2011). Infatti, in danno dei sig.ri xxxxx e xxxxx, era stata promossa dall'Istituto di Credito Unicredit S.p.A. un'azione revocatoria avente ad oggetto l'atto di compravendita del 21/12/2010, con cui erano stati venduti ai coniugi xxxxx e xxxxx i depositi di sub. 9 e 10. Il giudizio rubricato al RG 22023/2011 si concludeva con la sentenza n. 98/2019 emessa in data 04/01/2019, con la quale il Tribunale di Napoli accoglieva la domanda di revocatoria ordinaria proposta dall'Unicredit S.p.A. e per l'effetto dichiarava, tra l'altro, l'inefficacia dell'atto per Notaio Pasquale Liotti del 21/12/2010 trascritto il 30/12/2010 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta ai nn. 34002/49411. Successivamente, in accoglimento dell'istanza di correzione materiale depositata dal legale dell'Istituto di Credito, l'inefficacia veniva estesa anche all'atto trascritto il 30/12/2010 ai nn. 34003/49412.

La predetta sentenza di inefficacia n. 98/2019 è stata oggetto delle seguenti annotazioni:

- Annotazione del 25/02/2019 R.G. 6478, R.P. 688, per il sub 9;
- Annotazione del 07/05/2021 R.G. 16719, R.P. 2718, per il sub 10.

Non sono presenti altri pignoramenti oltre quello che ha dato luogo alla procedura di causa.

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

Domande giudiziali: PRESENTI.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON presenti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO.

L'immobile non è gravato da vincoli storico-artistici, né da servitù.

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

Oneri di cancellazione: 0,5% dell'importo totale iscritto e non inferiore a € 200 (l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: NON presenti.

Difformità urbanistico-edilizie: PRESENTI.

Difformità catastali: PRESENTI.

QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.

Attraverso il portale Open Demanio (dati.agenziademanio.it) dell'Agenzia del Demanio è stato possibile accertare che il bene pignorato NON ricadono tra i fabbricati dello Stato.

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

I beni pignorati NON sono gravati da censo, livello o uso civico (*cf.* Allegato 5: Certificati).

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Non si conoscono le effettive spese di gestione e manutenzione dell'immobile.

Nell'edificio di via Massimo Stanzione 24, Orta di Atella (Ce) non è stato costituito il Condominio e le spese di gestione degli spazi comuni sono divise tra i proprietari in maniera forfettaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene.

Valutazione del lotto unico: appartamento a via Massimo Stanzione 24, terzo piano (sottotetto) (*foglio 10, part.lla 723, sub. 11*).

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TABELLA DELLE SUPERFICI (NORMA UNI EN 10750/2005)

Destinazione	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente di ponderazione	Superficie Commerciale [m²]	Esposizione	Condizioni
Superficie coperta	130	1	130	est/ovest	Buone
Balconi est	13,5	0,3	4,05	est	Buone
Terrazzo ovest	22	0,3	6,6	ovest	Buone

Riepilogo superfici:

Superficie Interna Calpestabile: m² 113

Superficie Coperta: m² 130

Superficie Commerciale: m² 141

ACCESSORI: NESSUNO

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di stima

Quale criterio di stima dell'immobile in causa viene utilizzato il **metodo sintetico comparativo**, nel quale il valore dell'immobile è calcolato sulla base del valore medio di mercato di immobili simili a quello *de quo*, individuato attraverso un rilevamento dei prezzi presso agenti immobiliari, facendo riferimento alla zona omogenea, ossia nella quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali, a caratteristiche e parametri simili a quelli dell'immobile in questione e assumendo la superficie come elemento di unità di misura.

Fonti di informazione

Ricerca dei valori di mercato presso gli agenti immobiliari di zona, con specifico riferimento al comune di Orta di Atella (Ce). L'elenco delle agenzie contattate, i cui agenti hanno fornito i valori di mercato attuali degli appartamenti di tipo A/2 nella zona d'interesse:

AGENZIA IMMOBILIARE	INDIRIZZO	VALUTAZIONE/m ² (superficie L)
Tecnoimmobiliare 4 S.r.l. Affiliato Tecnocasa	via Arturo Toscanini 4 Orta di Atella (Ce) tel. 081/8916467	€ 1.050,00/1.100,00
La Casa Ideale	via I Maggio 12 Orta di Atella (Ce) tel. 081/8918814	€ 1.100,00/1.200,00
TecnoHouse	via della Canapa 26 Orta di Atella (Ce) tel. 081/8917453	€ 1.100,00/1.200,00
VALORE MEDIO		€ 1.125,00

Ricerca dei valori di mercato attraverso le fonti on-line e gli strumenti istituzionali messi a disposizione per le valutazioni immobiliari sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e del Borsino Immobiliare, come da tabella:

SITO INTERNET	INDIRIZZO	VALUTAZIONE €/m ²
Agenzia delle Entrate - OMI	www.agenziaentrate.it	€ 850,00/1.200,00
Borsino Immobiliare	www.borsinoimmobiliare.it	€ 708,00/1.036,00
VALORE MEDIO		€ 948,50

Utilizzo degli indicatori di mercato

Al valore medio di **1.037,00 €/m²**, calcolato sulla base degli indicatori forniti dalle fonti d'informazione (tabelle precedenti) si applicano i coefficienti di differenziazione relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile; in questo caso avremo quello per livello di piano negli edifici senza ascensore e per lo stato di conservazione dell'immobile, come da tabella:

		Coefficiente di differenziazione	VALORE MEDIO	PREZZO DI MERCATO
Livello di piano	Terzo Piano	0,85	1.037,00 €/m ²	881,45 €/m ²
Stato di conservazione	Buono	1,10	881,45 €/m ²	969,60 €/m ²

Il valore ricavato, approssimato per eccesso a **970,00 €/m²** individua il prezzo di mercato probabile di un appartamento simile a quello *de quo*.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

Il valore medio di un appartamento con caratteristiche simili all'immobile *de quo* è risultato essere pari ad 970,00 €/m², prezzi desunti anche da un confronto con le valutazioni che gli agenti immobiliari hanno espresso a metro quadrato (*vedi paragrafo: Fonti di informazione*).

TABELLA DEL VALORE DI STIMA DELL'APPARTAMENTO

Immobile	Superficie Commerciale [m²]	Valore superficie [€/m²]	Valore complessivo
Appartamento	141	970	€ 136.770,00
Riduzione del valore del 10% (per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e mancanza di qualità, etc.)			€ 13.677,00
Decurtazione per lo stato di possesso			NESSUNA
Costo per la regolarizzazione edilizia, comprensivo dell'assistenza tecnica necessaria alla presentazione delle pratiche edilizie			€ 4.750,00
Costo per la regolarizzazione catastale, comprensivo dell'assistenza tecnica			€ 600,00
Costo per la certificazione energetica (A.P.E.)			€ 300,00
Totale Decurtazioni			€ 19.327,00
PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO			€ 117.443,00

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.

L'appartamento è pignorato per l'intero, la quota di ½ di proprietà del sig. xxxxx più la quota di ½ di proprietà della sig.ra xxxxx, coniugati in comunione dei beni.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dai certificati di residenza storica, rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Orta di Atella (Ce), risulta che la sig.ra xxxxx ed il sig. xxxxx sono residenti in via Massimo Stanzione n° 24 dal 22/02/2010 (*cf.* Allegato 5: Certificati).

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal comune di Orta di Atella (Ce), risulta che i sig.ri xxxxx e xxxxx hanno contratto matrimonio il 20/09/1970 ed hanno scelto il regime della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali (*cf.* Allegato 5).

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno lunedì **15 maggio 2023** alle ore 9:30, in uno con il Custode Giudiziario dr Antonio Piccolo, la sottoscritta svolgeva il primo accesso sui luoghi di causa, ossia in via Massimo Stanzone n° 24 ad Orta di Atella (Ce). In loco gli esecutati sig.ri xxxxx e xxxxx erano presenti e consentivano l'accesso all'appartamento al terzo piano (sottotetto). La sottoscritta effettuava, quindi il rilievo fotografico dell'appartamento e provvedeva a fare il rilievo metrico su fogli separati. Il Custode dr Antonio Piccolo redigeva il verbale dell'accesso, vidimato dai presenti e già depositato.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di iscrizione e quelli di trascrizione a tracciare la cronistoria ultra-ventennale dell'immobile, oggetto della procedura, sito in Orta di Atella (Ce) (*cf.* Allegato 4: Conservatoria).

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: **UNICREDIT S.P.A.**

Pubb. Uff.: Tribunale	Data: 23/03/2011	Rep. N°: 2400/11
Registrato a: Caserta	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta	Data: 18/07/2011	N°par./gen. 3861/26712

DOMANDA GIUDIZIALE

A FAVORE: **UNICREDIT S.P.A.**

Pubb. Uff.: Tribunale	Data: 07/07/2011	Rep. N°: 17261
Registrato a: Caserta	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta	Data: 03/10/2011	N°par./gen. 23805/34134

IPOTECA GIUDIZIALE

A FAVORE: **UNICREDIT S.P.A.**

Pubb. Uff.: Tribunale	Data: 23/03/2011	Rep. N°: 2400/11
Registrato a: Caserta	Data:	Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di Caserta	Data: 13/10/2011	N°par./gen. 4984/36053

PIGNORAMENTO

A FAVORE: **APORTI S.R.L.**

Pubb. Uff.: *Tribunale di Napoli Nord* Data: 07/07/2021 Rep. N°: 5941
Registrato a: *Caserta* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di *Caserta* Data: 02/09/2021 N°par./gen. 25197/34009

PROPRIETARI: TITOLI D'ACQUISTO

Sono riportati gli estremi dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto della procedura, sito in Orta di Atella (Ce) (*cfr.*: Allegato 4).

COMPRAVENDITA DEL SUB. 9

Pubb. Uff.: *Notaio Liotti Pasquale* Data: 21/12/2010 Rep. N°: 72723/21370
Registrato a: *Caserta* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di *Caserta* Data: 30/12/2010 N°par./gen. 34002/49411
ANNOTAZIONE N. 688 DEL 25/02/2019: (INEFFICACIA RELATIVA)

COMPRAVENDITA DEL SUB. 10

Pubb. Uff.: *Notaio Liotti Pasquale* Data: 21/12/2010 Rep. N°: 72723/21370
Registrato a: *Caserta* Data: Vol./serie:
Conser. Registri Immob. di *Caserta* Data: 30/12/2010 N°par./gen. 34003/49412
ANNOTAZIONE N. 2718 DEL 07/05/2021: (INEFFICACIA RELATIVA)

CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente perizia estimativa la sottoscritta ringrazia sentitamente l'Ill.ma sig.ra Giudice dr Margherita Lojodice per la fiducia accordataLe e ribadisce le conclusioni cui è pervenuta, ossia il valore a base d'asta dell'appartamento di causa risulta essere:

LOTTO UNICO di € 117.443,00 (centodiciassettemilaquattrocentoquarantatreEURO).

Della presente relazione fanno parte integrante la documentazione fotografica e gli allegati, restando la sottoscritta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con Osservanza.

Casoria, li 03/10/2023

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Loredana Cicellyn Comneno