

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 74/2021

SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

xxx e xxx

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Margherita Lojodice

Custode Giudiziario
dott. Federico Toledo

Esperto Stimatore
arch. Maurizio Viscardi



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	2
QUESITO n. 1 <u>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</u>	3
QUESITO n.2 <u>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u>.....	5
Caratteristiche ubicazionali	5
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	6
Vedute dell'immobile	9
Calcolo della superficie commerciale.....	12
QUESITO n.3 <u>Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</u>	14
Identificazione catastale e storia del bene pignorato.....	14
Difformità catastali	15
Storia catastale del terreno	16
QUESITO n.4 <u>Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</u>	16
QUESITO n.5 <u>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</u>	17
QUESITO n.6 <u>Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u>.....	21
Analisi stato di difformità e regolarizzazione	22
QUESITO n.7 <u>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</u>	24
Analisi dei valori di mercato	25
Calcolo della superficie utile lorda	26
Calcolo del probabile canone di locazione	27
Determinazione dell'indennità di occupazione	27
QUESITO n.8 <u>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</u>.....	28
QUESITO n.9 <u>Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</u>.....	29
QUESITO n.10 <u>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u>.....	30
QUESITO n.11 <u>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</u>	30
QUESITO n.12 <u>Procedere alla valutazione dei beni</u>	30
Prezzo base d'asta	32
QUESITO n.13 <u>Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</u>.....	32
QUESITO n.14 <u>Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</u>	32

ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada (CE) via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 74/2021 SIENA NPL 2018 S.R.L. contro xxx e xxx**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da incarico conferitogli in data 06.07.2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 26.07.2023, il relativo modulo di controllo, come previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 24.07.2023, con il Custode Giudiziario, dott. Federico Toledo, previa comunicazione agli esecutati, è stato raggiunto il bene pignorato, sito nel Comune di Cardito, in via Maiorana n.7. In tale occasione, è stata constatata l'assenza degli esecutati, rinvenendo invece la presenza di un soggetto terzo alla procedura, occupante l'immobile senza alcun titolo. Resosi necessario il rinvio delle operazioni, in data 16.10.2023 è stato effettuato un secondo accesso, in occasione del quale è stato possibile accedere all'interno dell'immobile pignorato e ad effettuarne i rilievi metrici e fotografici. Il tutto è descritto nei relativi verbali di accesso redatti dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 01).

In considerazione dello stato di occupazione, in data 21.11.2023 è stata depositata la relazione per il calcolo della conseguente indennità.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cardito, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.



3. RISPOSTA AI QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; 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.l.a. catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a. del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a.; 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.l.a. 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. 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.l.a., 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.

Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di

XXX (xxx) e XXX (xxx),



xxxx), ciascuno per la quota di 1/2, è la **piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Cardito, via E. Maiorana n.7, piano 1, int.3 sc.U, distinto al NCEU di detto Comune come segue: - foglio 4, particella 896, sub.5, categoria A/2, classe 5, vani 5, mq. 97, rendita catastale Euro 426,08 (cfr. atto di pignoramento).**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

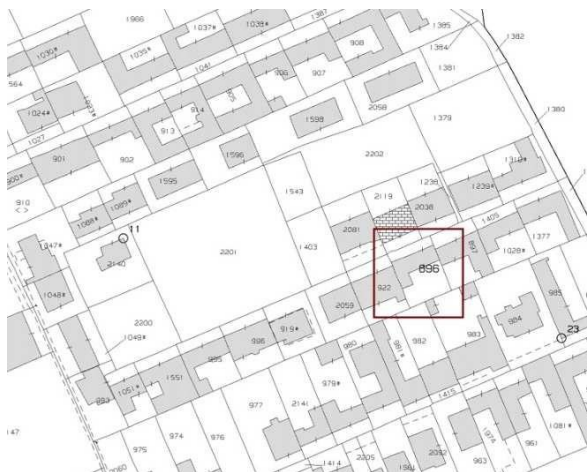
DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento **corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.**

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Come meglio specificato al quesito 3, lo stato di fatto dell'immobile presenta una piccola differenza rispetto alla planimetria catastale riguardante la composizione interna.

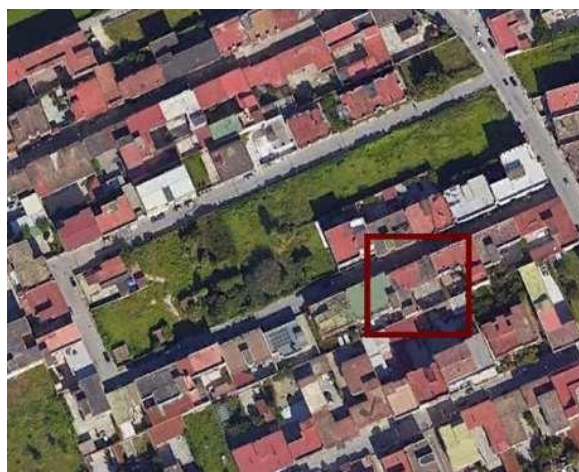
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dei beni pignorati:



_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



_estratto mappa catastale



_ortofoto (estratto da Google Earth®)



Dopo aver esaminato lo stato di fatto del bene e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come descritto nel seguente schema:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di un'abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato nel Comune di **Cardito, via Maiorana n.7**. L'appartamento è composto da ingresso, sala pranzo con cucina a vista, due camere, due bagni, due disimpegni, oltre al balcone. È distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 896 Subalterno 5, cat. A/2, conSiStenza 5 vani**.

QUESITO n. 2: *elenca re ed individUare i beni componenti ciaScUn lotto e procedere alla deScrizione materiale di ciaScUn lotto.*

L'eSperto deve procedere alla deScrizione materiale di ciaScUn lotto, mediante l'eSatta indicazione della tipologia di ciaScUn immobile, della SUa Ubicazione (città, via, nUmero civico, piano, eventUale nUmero d'interno), degli acceSSi, delle eventUali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale SULLa baSe delle planimetrie allegata e 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 manUtensione, le caratteriStiche StrUttUrali, nonché le caratteriStiche interne di ciaScUn immobile, preciSando per ciaScUn elemento l'attUale Stato di manUtensione 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 altreSi inSerite tra gli allegati alla relazione. In riSpoSta al preSente qUeSito, l'eSperto deve procedere altreSi 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.

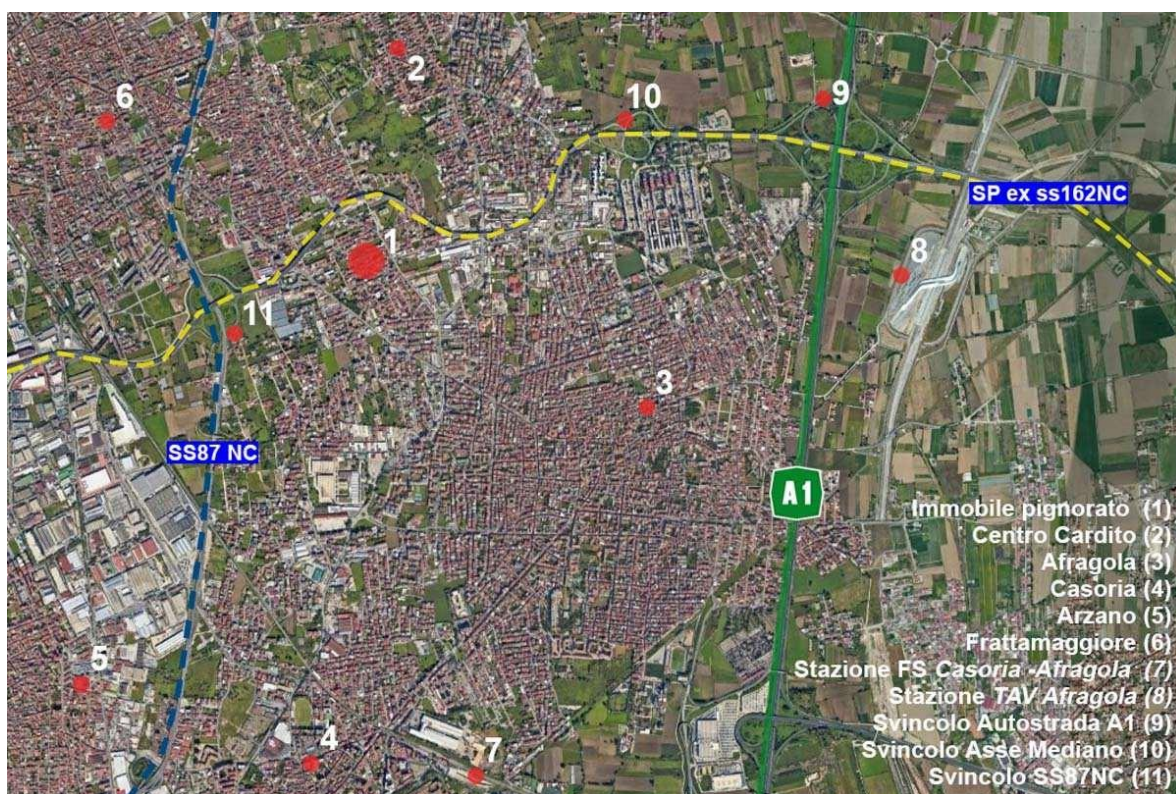
Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un'abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato nel Comune di **Cardito (NA), via Maiorana n.7**, distinto al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 896 sub 5**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato in località Carditello, nella zona periferica di Cardito, posta a ridosso dell'Asse Mediano. Il contesto ha carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato dalla presenza di piccoli fabbricati generalmente di due piani fuori terra con cortile interno, analoghi a quello del bene pignorato. L'area si presenta urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di pubblica illuminazione e di marciapiedi,



lungo le quali vi è possibilità di sosta delle auto. Non vi sono servizi pubblici nelle immediate vicinanze, per le quali occorre spostarsi verso le aree più centrali. Il centro storico di Cardito, con la sede del Municipio, dista circa 2 Km. Il fabbricato risulta facilmente raggiungibile per la vicinanza con le principali strade, in particolare con la S.S.87NC e la SP ex SS162 NC (ASSE Mediano), i cui svincoli sono distanti circa 2,5 Km, da cui sono poi raggiungibili l'Autostrada A1 (svincolo a circa 4 Km) e la S.P.1. CircUmvallazione ESterna di Napoli. A breve distanza sorgono i Comuni di Afragola, Casoria, Frattamaggiore e Arzano. A circa 5 Km sorge la stazione F.S. CaSoria-Afragola, a 10 Km circa la Stazione TAV Afragola.



_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risale agli inizi degli anni Ottanta, ubicato nell'area periferica cittadina. L'edificio, tipico del contesto, consiste in un volume ad "L" di due piani fuori terra ed uno seminterrato, con cortile interno, realizzato presumibilmente in struttura mista di cemento armato e tufo, copertura piana a lastrico solare. Le facciate, sia esterne che interne, sono intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino, apparse in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato ha accesso direttamente dalla strada attraverso il portone e l'androne comune, conducente all'interno del cortile interamente pavimentato con cubetti di porfido.



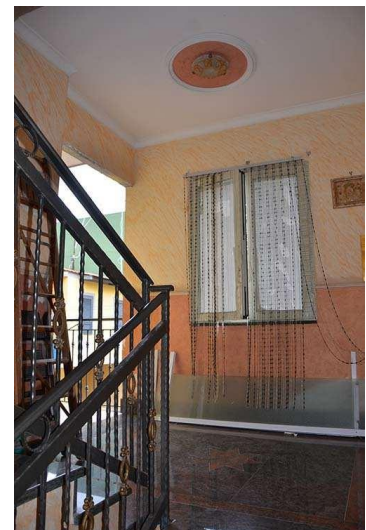
Nell'angolo più interno del cortile è posizionato il corpo scala, privo di ascensore, da cui si raggiunge il ballatoio di accesso alle unità abitative del primo piano.



_viSte del fabbricato dalla Strada



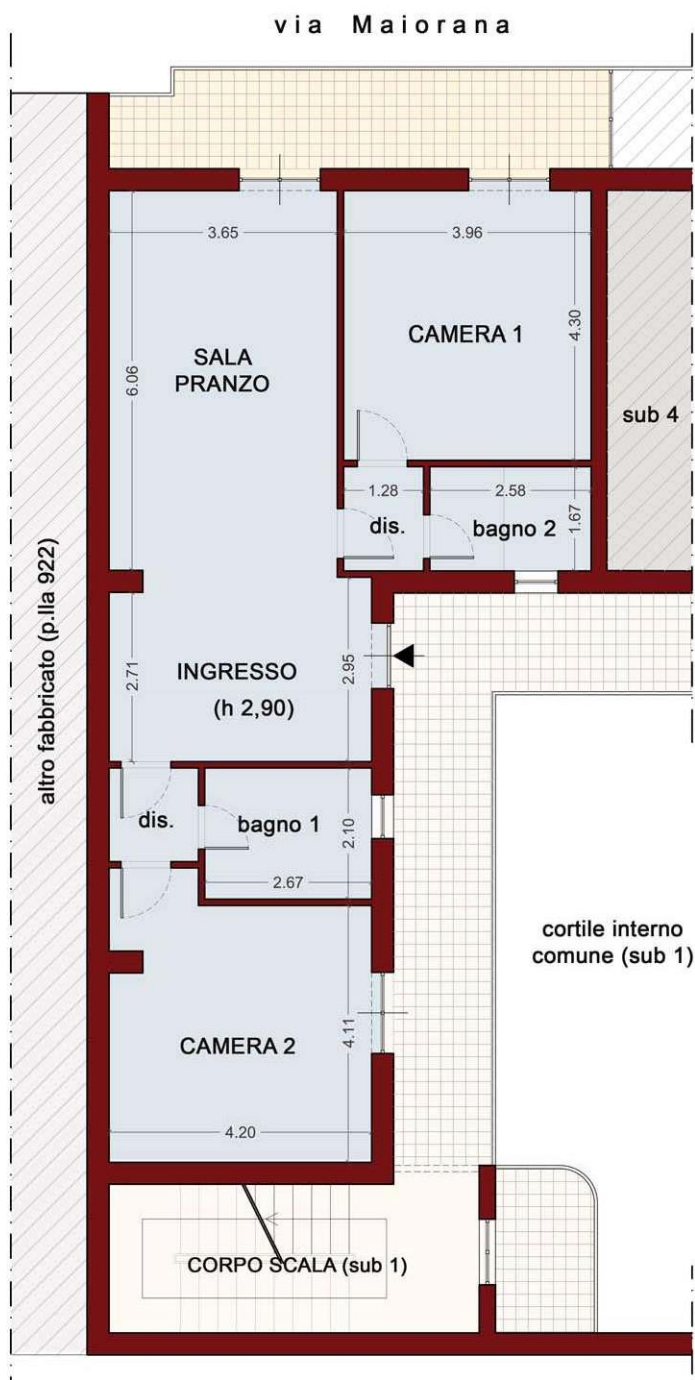
_portone d'ingreSSo e cortile interno comUne



_corpo Scala comUne di acceSSo



L'appartamento pignorato è posto al primo piano, distinto con l'interno n.3, con ingresso dalla prima porta alla sinistra di chi giunge al ballatoio. Si compone di **ingresso, sala pranzo con cucina a vista, due camere, due bagni, due disimpegni**, oltre al **balcone** prospettante su via Maiorana. La superficie interna netta è di circa **84 mq**; l'altezza interna netta rilevata è di circa **2,90 m**. Il bene confina a nord con via Maiorana, a sud con corpo scala (sub 1), a est con unità int.2 (sub 4) e ballatoio, a ovest con altro fabbricato p.lla 922 (Cfr. Allegato 13 - grafico 1).



_pianta Stato di fatto



Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, caratterizzato da finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione di tutto l'appartamento, ad eccezione dei bagni, è realizzata con mattonelle in ceramica di colore beige, in formato quadrato 45x45 cm, disposte in diagonale rispetto alle pareti. Quest'ultime sono rivestite per circa 1,10 m con parato colore pesca effetto seta, mentre per la parte superiore sono tinteggiate di colore giallo paglierino. Il bagno principale, dotato di lavandino, sanitari e vasca, presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di colore rosa salmonato, disposte in diagonale rispetto alle pareti. Quest'ultime sono rivestite con le stesse mattonelle del pavimento, di identico colore per circa 80 cm e in tonalità più chiara nella parte superiore. Il bagno di servizio, invece, dotato di lavandino, wc e doccia, presenta, sia per il pavimento che per il rivestimento alle pareti, una mattonella in ceramica rettangolare nel formato 20x25 di colore bianco con venature beige. Le porte interne, di fattura ordinaria, sono in legno impiallacciato con finitura in essenza, ad anta cieca e del tipo a battente. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, di colore bianco, dotate di battenti esterni alla romana in metallo. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico e del gas del tipo sottotraccia apparsi funzionanti. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, composto da caldaia murale a gas e radiatori in alluminio alle pareti. Si precisa, però, che la caldaia non è presente, ma è installato unicamente uno scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

VEDUTE DELL'IMMOBILE



_ballatoio di ingresso

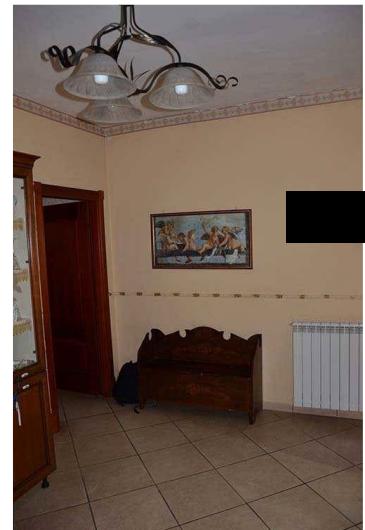




_ingreSSo



_ingreSSo



_zona pranzo con cUcina a viSta





_diSimpegno



_bagno di Servizio



_camera da letto 1



_balcone SU Strada





_diSimpegno



_bagno principale



_camera da letto 2



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*IStrUzioni per la determinazione della conSiStenza degli immobili Urbani per la rilevazione dei dati dell'oSServatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile. Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a deStinazione reSidenziale* ed in particolare alla categoria delle *Unità immobiliari parte di Un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- della SUperficie dei vani principali e degli acceSSori diretti, comprenSiva della qUota delle SUperfici occUpate dai mUri interni e perimetrali;



- della Superficie omogeneizzata delle pertinenze di USo eSciUSivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di Servizio (cantine, poSti aUto coperti e Scoperti, box, etc.)

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e acceSSori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Nel caso in esame si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

- a) Pertinenze eSciUSive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari (comUnicanti con i vani principali e con i vani acceSSori):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>	<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>		
ingresso	12,26	mq	1	12,26	mq
sala pranzo con angolo cottura	22,46	mq	1	22,46	mq
camera 1	17,03	mq	1	17,03	mq
camera 2	17,93	mq	1	17,93	mq
bagno 1	5,61	mq	1	5,61	mq
bagno 2	4,31	mq	1	4,31	mq
disimpegno 1	2,14	mq	1	2,14	mq
disimpegno 2	2,14	mq	1	2,14	mq
Superficie netta totale	83,88	mq			
balcone	12,66	mq	0,3	3,80	mq
muratura interna	2,27	mq	1	2,27	mq
muratura esterna	15,61	mq	1	15,61	mq
TOTALE				105,56	mq
arrotondamento				106,00	mq



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.Ila del terreno identificato al C.T. SUI qUale il fabbricato Sia Stato edificato.
A qUeSto propoSito, è Sempre neceSSario che l'Esperto preciSi tUtti i paSSaggi cataStali intervenUti dalla originaria p.Ila del C.T. alla p.Ila 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.Ila e subalterno);
- deve indicare le **variazioni** (rigUardanti eScLUivamente i dati identificativi eSSenziali: comUne cenSUario, foglio, p.Ila 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 altreSi 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.

Presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizi CataStali, sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Cardito (NA) con i seguenti dati:

foglio 4 particella 896 sub 5 cat. A/2 consistenza 5 vani

indirizzo: **Via Ettore Maiorana n. 7 Scala U - Interno 3 Piano 1**

in ditta:

xxx - proprietà per 1/2

xxx - proprietà per 1/2

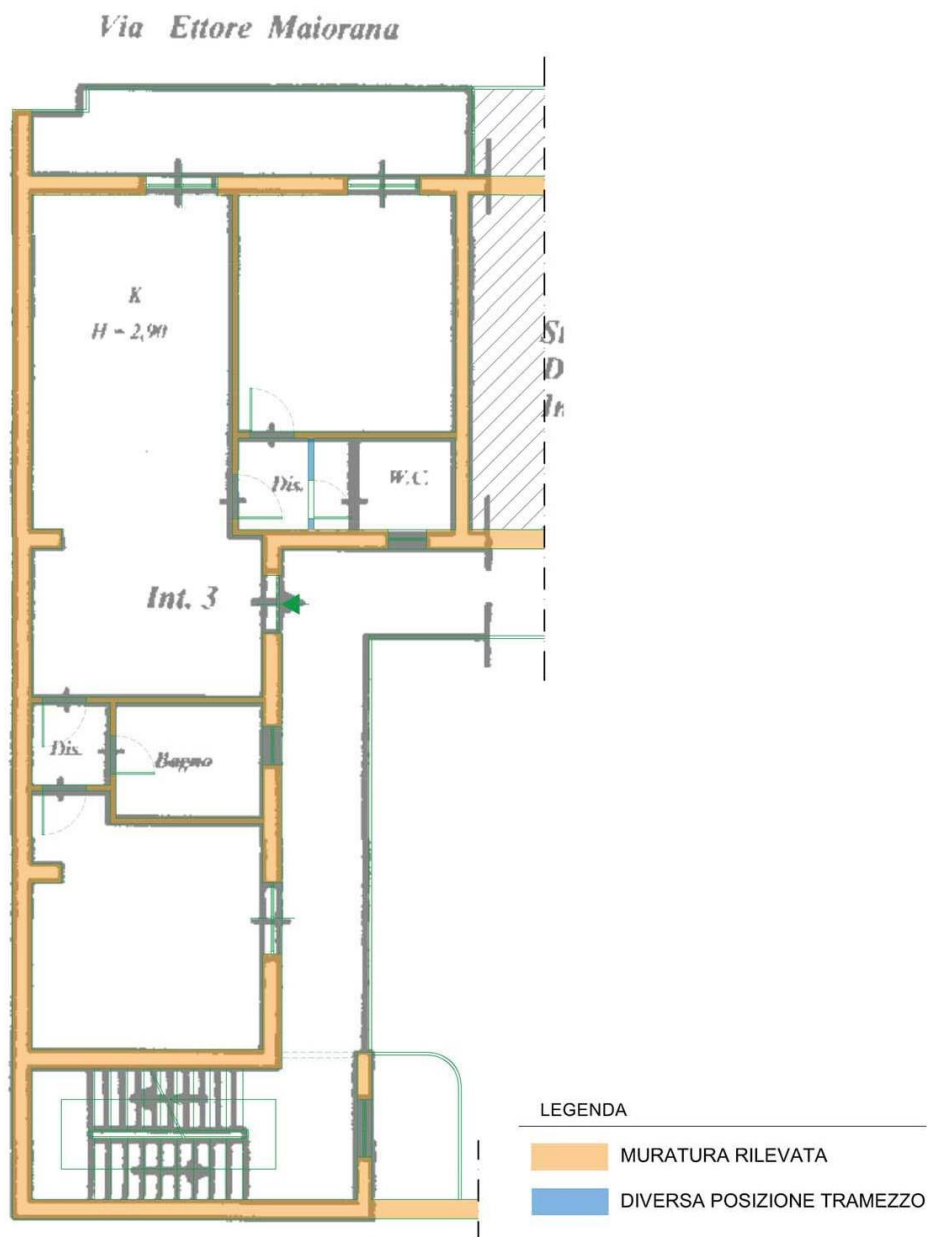
Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto in capo agli esecutati, il bene pignorato è riportato con l'attuale identificativo catastale.



L'immobile risulta così distinto dalla costituzione del 26.01.2007, quale *Unità afferenti edificate in Sopraelevazione (pratica n. na0067244 in atti dal 26/01/2007 Unità afferenti edificate in Sopraelevazione (n. 678.1/2007))* (cfr. Allegato 02).

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto del bene è conforme alla planimetria catastale, a meno di una piccola differenza rappresentata dalla diversa posizione del tramezzo divisorio tra un bagno e il disimpegno (Cfr. Allegato 13 - grafico 2).



Per quanto rilevato, ferma restando la regolarizzazione urbanistica, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA,



per la cui pratica si indica un costo orientativo di 800 €, comprensivo degli oneri richiesti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge su un'area distinta al N.C.T. del Comune di Cardito al *foglio 4 particella 896 Superficie 500 mq, ENTE URBANO*. Il passaggio all'urbano è avvenuto in data 23.09.1991; precedentemente l'unità era di qualità *Seminativo arborato irriguo*, così distinta dall'impianto meccanografico del 31.12.1977. Tale particella è derivata dal frazionamento della particella **23** di *ha1are85ca50* (cfr. Allegato 03).

QUESITO n. 4: procedere alla predispozione di Schema Sintetico-deScrittivo del lotto.

L'Esperto Stimatore deve procedere alla predispozione – 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 predispozione 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 di scorso od eccessivamente lunge.

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà di un'abitazione al piano primo di un fabbricato ubicato nel Comune di Cardito, via Maiorana n.7. L'appartamento è composto da **ingresso, sala pranzo con cucina a vista, due camere, due bagni, due disimpegni, oltre al balcone**. È distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 896 Subalterno 5, cat. A/2, con SiStenza 5 vani**. Confina a nord con via Maiorana, a sud con corpo scala (sub 1), a est con unità sub 4 e ballatoio, a ovest con altro fabbricato p.lla 922.

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale a meno di una piccola differenza interna (diversa posizione di un tramezzo).

Il bene pignorato è **stato realizzato senza titolo edilizio** dalla sopraelevazione di un fabbricato. Per il solo piano terra del fabbricato vi è Permesso di Costruire in sanatoria n.44/2019 del 05.11.20198. **Il bene pignorato, pertanto, è abusivo** e, allo stato attuale, non è sanabile. Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Non vi è certificato di agibilità. Il bene **non è dotato** dell'Attestato di Prestazione Energetica.

PREZZO BASE: _____ 47.000,00 €



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

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

A questo riguardo, l'Esperto:

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

In ogni caso, l'Esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata 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.l.a. o sub diversi da quelli attuali), l'Esperto Segnerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le ultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'Esperto dovrà consistere 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.l.a. di terreno in si stiano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.l.a. 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 su i 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 e Seguirà vi sarà ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'Esperto Segnerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di dissemissione 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 autonomamente la spezione 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 la spezione 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'instanziazione 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 la spezione 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'emanazione 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'instanziazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai registri immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04),



incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. Procedendo cronologicamente dal titolo più remoto a quello più recente, si rilevano i seguenti titoli:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Filomena Fimmanò di Frattamaggiore del **02.11.1977**, trascritto il **08.11.1977** ai nn. 22685/20288

a favore di:

xxx - 1/1 di proprietà
coniugato in regime di comunione dei beni con **xxx**

da:

xxx - Proprietà per 1/2

xxx - Proprietà per 1/2

acquisto della piena ed intera proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo Sito in agro di Cardito, contrada MaSSeria SgarrUpata, della Superficie di metri qUadrati cinqUecento, (...) in cataSto alla partita 1104, foglio 4, particella 23, da frazionare e voltUrare all'acqUirente con la particella 896 per are 5 (cfr. Allegato 05a).

Il suddetto titolo costituisce il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

2. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Casoria il **30.01.2004** n.61 vol.11, trascritta il **10.07.2004** ai nn. 34517/24510, e **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** registrata a Casoria il **02.02.2007** n.80 vol.38, trascritta il **26.05.2016** ai nn. 21619/16481

a favore di:

xxx - Proprietà per 1000/9000 (1/9)

xxx - Proprietà per 1000/9000 (1/9)

xxx Proprietà per 1000/9000 (1/9)

xxx - Proprietà per 500/3000 (1/6)

contro:

xxx - Proprietà per 500/1000 (1/2)



Successione della quota di 1/2 di proprietà delle unità immobiliari in Cardito, distinte al N.C.E.U al foglio 4, particella 896, subb 2,3,4 e 5. Eredità devoluta per legge al coniuge e ai figli (cfr. Allegato 05b).

Nella prima successione comparivano nella massa ereditaria unicamente i sub 2 e 3; con la seconda successione sono stati riportati anche i sub 4 e 5.

Vi è **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta il **04.12.2006** ai nn. 90512/43208, in virtù dell'atto per notar Roberto De Falco di Capri del 27.11.2006 rep. 4689/1776. L'accettazione risulta trascritta solo per due unità; nella nota di trascrizione non è riportato il bene pignorato (cfr. Allegato 05b).

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Marco Licenziati di Napoli del **08.05.2007** rep. n.2328, trascritto il **10.05.2007** ai nn. 34731/17195

a favore di:

XXX - 1/2 di proprietà
XXX - 1/2 di proprietà

da:

XXX - Proprietà per 2/18
XXX - Proprietà per 2/18
XXX - Proprietà per 2/18
XXX - Proprietà per 12/18

acquisto della piena ed intera proprietà dell'Unità immobiliare facente parte del fabbricato Sito in Cardito (NA) alla via Ettore Maiorana n.7 e precisamente: - appartamento posto al primo piano, distinto con il numero interno tre, composto da tre vani e accessori; (...). riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cardito al foglio 4, particella 896 sub 5, categoria A/2 (cfr. Allegato 05c).

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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risale, l'Esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello Stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'Esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il censito sarà considerato abusivo e l'Esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari 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);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il censito sarà considerato abusivo e l'Esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale convalida l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di convalidare 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 convalida), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in proposito 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 proposito 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 proposito 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) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A questo 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:
 - 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);
 - 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);
 - 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**.

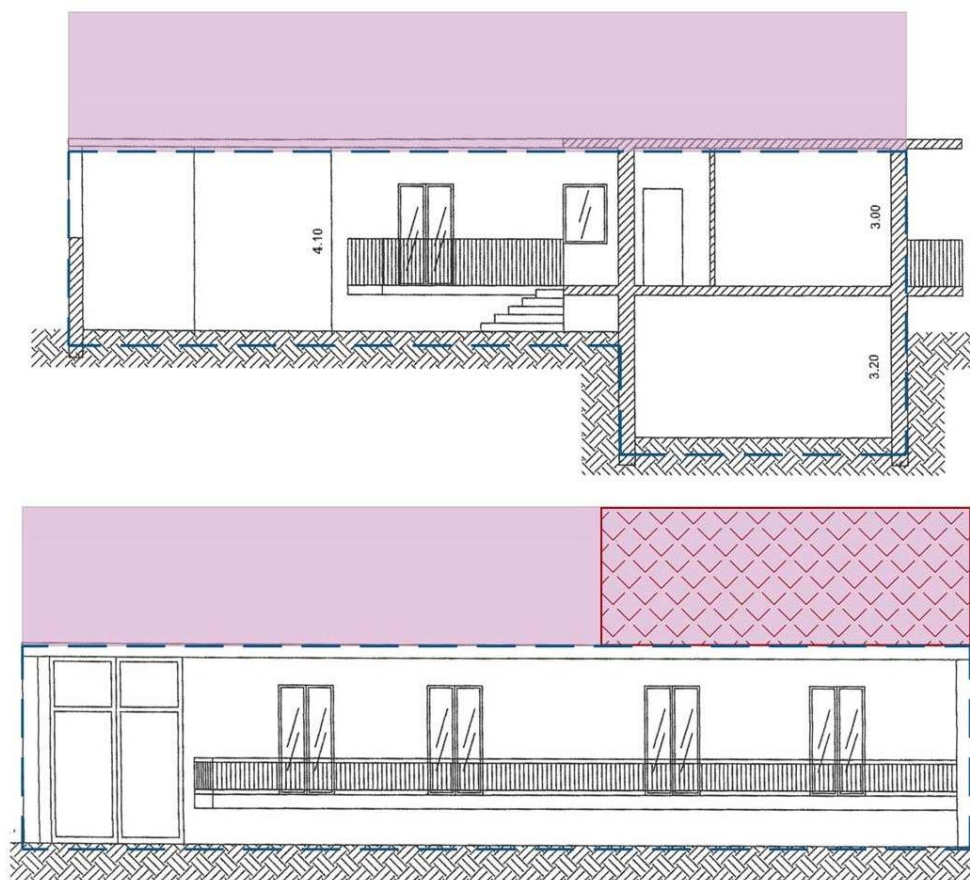
Ove l'abusivo non sia in alcun modo sanabile, l'Esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.



*In fine, 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 stimolerà l'istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Cardito, come da attestazione da questi resa prot. n. 16426 del 27.12.2023 (cfr. Allegato 06a), risulta che il bene pignorato è privo di titolo edilizio. In particolare, il fabbricato originario, costituito dai piani terra e seminterrato, risalente al 1981, è stato realizzato senza titolo edilizio e successivamente oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n. 44/2019 del 05.11.2019 prot. n.13168, rilasciato a seguito della domanda di condono prot. n. 3298 del 02.04.1986 presentata da xxx, dante causa degli esecutati (cfr. Allegato 06b). Il primo piano, comprendente anche l'appartamento pignorato, è stato realizzato successivamente per sopraelevazione, **senza però alcun titolo** e quindi abusivamente. Sebbene nel titolo di proprietà in capo agli esecutati, nelle dichiarazioni urbanistiche, sia stata richiamata la suddetta domanda di condono, quest'ultima riguarda unicamente il piano terra e quello seminterrato.



LEGENDA

SOPRAELEVAZIONE
 UNITA' PIGNORATA
 OGGETTO del P.d.C. in sanatoria

grafici P.d.C. in Sanatoria n.44/2019



Dalle ricerche effettuate **non risultano altre domande di condono o di sanatoria, né risultano rilasciati altri titoli autorizzativi**. Ad oggi **non risultano emessi provvedimenti sanzionatori** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) nei confronti del fabbricato e/o del bene, **né decreti di acquisizione al patrimonio comunale** sia del fabbricato che dell'area di sedime.

L'immobile ricade in **zona B2 – zona semiestensiva esistente - sanatoria edilizia abusiva** del vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di G.P. dell'Amm.ne Provinciale di Napoli n.1583 del 05.04.1990.

In base alle N.T.A., per la zona B2 *l'attività di nuova edilizia è tassativamente preclusa. È prevista l'approvazione di un piano particolareggiato di esecuzione finalizzato al riassetto organico della zona, con particolare riguardo all'aspetto urbanistico infrastrutturale, nel rispetto dei parametri previsti per detta zona dalla tabella edilizia (cfr. Allegato 06c).*

In base alla suddetta tabella, sono previsti i seguenti parametri:

- lotto minimo: 500 mq
- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq
- rapporto di copertura: 0,5
- altezza massima: 8 m

Infine, come attestato dall'U.T.C., il fabbricato **non è riconosciuto di interesse storico-artistico**. A quest'ultimo riguardo, si evidenzia che in data 31.10.2023 è stata inviata a mezzo PEC richiesta alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli* per la verifica dell'esistenza di vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 parte II e parte III. Nonostante una seconda PEC di sollecito inviata il 14.12.2023 non vi è stato alcun riscontro alla richiesta (cfr. Allegato 06d).

ANALISI STATO DI DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE

Per quanto detto, il bene pignorato risulta realizzato abusivamente. Riguardo l'epoca di costruzione, si presume che l'ampliamento sia stato realizzato dopo il Duemila. Nella documentazione fotografica degli anni Ottanta allegata alla domanda di condono, il fabbricato appariva composto unicamente dal piano rialzato. Dalle ortofoto storiche estratte da Google Earth, è evidente la differenza intercorrente tra le immagini del novembre 2004 e del settembre 2007: dal confronto, infatti, si può percepire il rifacimento del lastrico e la realizzazione di un ulteriore piano, con la



conseguente differenza di altezza del fabbricato, evidente se rapportata a quella degli edifici adiacenti.



_ortofoto 11.2004 (eStratto da Google Earth®)



_ortofoto 09.2007 (eStratto da Google Earth®)

Altro dato significativo è la data dell'accatastamento, avvenuto il 26.01.2007, quale *Unità afferenti edificate in Sopraelevazione (Pratica n. NA0067244 in atti dal 26/01/2007)*.

Per quanto rilevato, dunque, la realizzazione del primo piano e, con esso, dell'abitazione pignorata, può essere collocata temporalmente tra il 2005 e il 2006.

Per la regolarizzazione delle difformità, occorre innanzitutto precisare che una valutazione precisa al riguardo deve coinvolgere necessariamente l'intero edificio. Poiché l'analisi dovrebbe essere estesa anche a porzioni estranee alla procedura, non essendo queste rilevabili in tale sede, ne consegue che la valutazione sulle difformità resta limitata alla sola unità pignorata. Potendo comunque far riferimento alla documentazione del Condono per il piano terra e in base alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti, a parere dello scrivente, sentito anche l'U.T.C., non vi è possibilità di regolarizzare la situazione di abusivismo attraverso l'accertamento conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, non sussistendo le condizioni per il rispetto della doppia conformità alla normativa urbanistica vigente attualmente e all'epoca di costruzione. Come indicato nelle N.T.A. del P.R.G., infatti, è vietata la nuova attività edilizia. Anche nell'ipotesi di un eventuale piano particolareggiato esecutivo, inoltre, in base ai parametri previsti la volumetria realizzata non troverebbe compensazione. Il bene, pertanto, è assoggettabile ai conseguenti provvedimenti di demolizione/ripristino previsti dall'art.31 (*Interventi eSegUiti in aSSenza di permeSSo di coStrUire, in totale difformità o con variazioni eSSenziali*) del



D.P.R. 380/82001. In tale ipotesi, un computo sommario dei costi relativi all'intervento di demolizione e di ripristino può essere effettuato mediante il prezzario dei lavori pubblici della Regione Campania del 2023. Con riferimento alla sola volumetria dell'abitazione pignorata, in base alle opere da demolire, le conseguenti opere di ripristino, gli oneri della sicurezza, nonché le spese per la pratica edilizia da presentare e gli onorari professionali, si può computare un costo di almeno 20.000÷25.000 €. Tale importo è da ritenersi puramente indicativo, potendo variare in funzione delle precise richieste delle ditte e dei professionisti incaricati, oltre che di eventuali problematiche di natura esecutiva non valutabili in tale sede.

Ad ogni modo, tenendo anche conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, nonché le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*contratto di mUtUo fondiario, atto per notar Marco Licenziati di Napoli del 08.05.2007 rep. 2329*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova 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).

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 l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha l'Uogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia l'Uogo 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 richiedere al terzo occupante (tenendo



conto di tutti i fattori che possono ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)

Al momento dell'accesso il bene era occupato dal sig. xxx, soggetto terzo alla procedura, senza alcun titolo.

Dal certificato di residenza storico risulta che l'occupante risiede con il proprio nucleo familiare presso il bene pignorato dal 28.09.2006 (cfr. Allegato 07).

Considerato che l'occupazione avviene senza titolo, come da relazione depositata in data 21.11.2023, si procede alla determinazione della relativa indennità, il cui calcolo viene effettuato sulla base di un canone di locazione applicabile ad un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato di quello pignorato.

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

Per la determinazione del probabile canone di locazione si considerano i valori unitari forniti dall'OSServatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 08a), riferiti al primo semestre del 2003, riportati nella seguente tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CARDITO

Fascia/zona: Periferica/CARDITELLO

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1450	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	990	L	2	3,1	L
Box	Normale	520	790	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	980	1500	L	3	4,6	L



I valori indicati dall'O.M.I., con riferimento allo conservativo normale, per la tipologia delle abitazioni civili, spaziano in un intervallo compreso tra 2,9 e 4,5 €/mq x mese (V_m = 3,7 €/m x mese).



Ampliando le indagini, onde conoscere l'andamento del mercato immobiliare, risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare. Tra questi si segnalano (cfr. Allegato 08b):

- Mercato-Immobiliare (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su CaaSa riferiti all'intero territorio comunale, indica per la tipologia degli *appartamenti* un valore unitario medio di **5,7 €/mq x mese**.
- Immobiliare.it (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica, in via generale, per le *abitazioni* un valore unitario medio di **5,79 €/mq x mese**.
- BorSino Immobiliare (www.borSinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona e per *abitazioni in Stabili di qQualità nella media di zona* riporta un intervallo di valori compresi tra 2,34÷3,80 €/mq x mese, con un valore medio di **3,07 €/mq x mese**.

Inoltre sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di mercato delle agenzie immobiliari della zona, in modo da avere un riscontro concreto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, con riferimento specifico alle locazioni. Gli annunci rinvenuti fanno riferimento soprattutto ad unità di recente costruzione o ubicate in posizione centrale, per le quali i canoni richiesti partono da almeno 500 €/mese, con valori unitari variabili tra i 5 e i 7 €/mq.

Incrociando i dati raccolti, all'esito delle indagini condotte, considerata anche la tipologia dell'immobile pignorato, si possono ritenere congrui i valori dell'O.M.I. ed applicare il relativo valore medio unitario di **3,70 €/mq x mese**. Tale valore è quindi da adeguare, alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione in relazione al mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (Ubicazione): seppur in posizione defilata rispetto alla zona delimitata dall'OMI, l'unità è comunque ubicata in un'area ben collegata con il territorio circostante

K₂ = 1,05 (Stato manUtentivo): l'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione.

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 = 1,102 = 1,10$$

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA

Ai fini della determinazione del valore locativo, in linea con le indicazioni del *ManUale della Banca Dati dell'OSServatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia



delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*
- *delle pertinenze di tipo eScIUSivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;*
- *delle altre pertinenze eScIUSive acceSSorie a Servizio dell'Unità principale (cantine, depoSiti, ecc.) eventUalmente omogeneizzate a qUeSt'Ultima, Se non coStitUenti Unità immobiliari a Sé Stanti.*

Considerata la tabella di calcolo delle superfici riportata al quesito 2, la superficie utile lorda del **locale commerciale** è pari a 89,95 mq, arrotondabile a **90 mq**.

CALCOLO DEL PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

Pertanto, avendo rilevato una *SU*perficie Utile lorda di 90 mq, si ottiene:

$$C_{loc} = SUI * VU_{loc} * K = 90 \text{ mq} * 3,7 \text{ €/mq} * 1,10 = 366,30 \text{ €/menSili} = \mathbf{370,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un probabile canone di locazione, opportunamente arrotondato, di **370 €/mensili (trecentosettanta/00)**.

DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Nel quantificare l'indennità di occupazione, occorre tenere conto che questa avviene nell'ambito di un procedimento immobiliare, comportante una durata ridotta e precaria conseguente all'obbligo di immediato rilascio dell'immobile. Per tale motivo, quindi, è lecito ritenere l'indennità inferiore al canone locativo.

Applicando una decurtazione del 15% (K=0,85) al canone di locazione determinato, si ottiene:

$$I_{occ} = 370,00 \text{ €} * 0,85 = 314,50,00 \text{ €/menSili} = \mathbf{300,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un'indennità di occupazione, opportunamente arrotondata, di **300 €/mensili (trecento/00)**.



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 di ogni tipo e natura**, Sia riSaminando la docUmentazione ipocataStale agli atti, il titolo di provenienza e qUant'altro come Sopra acqUiSito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

In particolare ed a titolo eSemplificativo, l'Esperto Stimatore deve:

- 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 oportUne 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;
- 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 oportUne informazioni preSSo la cancelleria del TribUnale). La docUmentazione coSi acqUiSita Sarà allegata alla relazione;
- acqUiSire copia di eventUale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acqUiSire copia di provvedimenti impoSitivi di **vincoli storico-artistici**;
- 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 - previa comUnicazione al giUdice dell'eSecUzione per l'eventUale nomina di Un cUStode giUdiziaro - 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.);
- Differmità 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);
- Differmità CataStali (con indicazione del coSto della regolarizzazione come determinato in riSpoSta al qUeSito n. 3 e la preciSazione che tale coSto è Stato detratto nella determinazione del prezzo baSe d'aSta laddove non Si Sia procedUto alla regolarizzazione in corSo di procedUra).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di PUbblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 09):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comUnqUe regolarizzati nel conteSto della procedUra

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.02.2021 rep. n.1106, trascritto il **02.04.2021** ai nn.16255/11915, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.**



(sede in Roma, c.f.: 14535321005) contro **xxx** e **xxx**, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Cardito, via Ettore Maiorana n.7, distinta al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 896 sub 5** (cfr. Allegato 09a) - *PRESENTE PROCEDIMENTO* -

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar [REDACTED] di Napoli del 08.05.2007 rep. n.2329/1635, iscritta il **10.05.2007** ai nn. 34732/11687 (ipoteca iscritta per 300.000,00 € capitale di 150.000,00 €), a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** (sede in Siena, c.f.: 00884060526) **xxx** e **xxx**, ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà, gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Cardito, via Ettore Maiorana n.7, distinta al N.C.E.U. al **foglio 4 particella 896 sub 5** (cfr. Allegato 09b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *qUeSito 3*, lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale a meno di una differenza nella posizione di un tramezzo divisorio interno. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 800 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *qUeSito n.6*, il bene, realizzato in sopraelevazione di un precedente fabbricato, è privo di titolo edilizio e quindi abusivo. A parere dello scrivente, sentito anche l'U.T.C., non vi è possibilità di provvedere alla regolarizzazione dell'abuso. Al momento non vi sono provvedimenti sanzionatori nei confronti dell'immobile, né di acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

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.



Dalle informazioni reperite dal Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

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 sui beni 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 sussistono i presupposti per ritenere che vi sia stata acquisizione 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 quale caso verificherà se sussistono 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 dovessero 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 svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli Usi civici* del 24.08.19347 (cfr. Allegato 10) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e sui 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 censito pignorato.

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio, per cui non vi sono spese fisse di gestione

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 censito pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del censito 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 custodia e/o gestione delegata 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 riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera sintetica 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 in solute.

L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali 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 risultasse 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 risultasse 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 capitale che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a 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 (rialzatura/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto illustrato al quesito 6, il bene pignorato è stato realizzato senza titolo edilizio e, al momento, non è sanabile. In mancanza di ordinanze di demolizione, in linea con le indicazioni del quesito, la stima viene effettuata attraverso la determinazione del valore d'uso. Potendo definire il valore d'uso come il valore attuale netto del flusso previsto dei costi e dei ricavi futuri di un bene, legato all'uso continuativo dello stesso, la stima viene effettuata computando lo stesso mediante l'applicazione di un probabile canone di fitto, in linea con quelli riferiti allo specifico segmento di mercato.

Per l'abitazione il probabile canone di locazione è stato già determinato al precedente quesito 7, relativamente al calcolo dell'indennità di occupazione, a cui si rimanda.

Secondo quanto già illustrato, quindi, per l'immobile si determina un probabile canone di locazione di **370 € mensili**, ovvero un canone annuo di **4.440 €**. Considerando i costi annessi all'uso, computabili in misura forfettaria in circa il 20%, si ottiene un **valore d'uso annuo** di 3.552 €, arrotondabile a **3.500 €**.



Ai fini della stima, in considerazione della tipologia dell'immobile, del contesto di ubicazione e dell'epoca di realizzazione, si ritiene congruo valutare un periodo d'uso di almeno **15 anni**. Pertanto, il valore d'uso complessivo del bene è pari a:

$$V_m = 3.500 \text{ €} * 15 = 52.500,00 \text{ €} = \mathbf{52.000,00 \text{ €}}$$

Il valore d'uso stimato dell'immobile è quindi di **€ 52.000,00 (cinquantaduemila)**.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m * 0,90 = 52.000,00 \text{ €} * 0,90 = 46.800,00 \text{ €} = \mathbf{47.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **47.000,00 € (quarantasettemila)**.

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

Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e SS. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della 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 ciascuno dei comproprietari, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

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 bene.*

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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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



Dal certificato storico di residenza (*cf.* Allegato 11) risulta che gli esecutati **sono residenti nel Comune di Cardito, in via De Sica n.8, dal 07.12.2010**, quindi già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Cardito, risulta che gli esecutati **sono coniugati tra loro dal 19.09.1981 in regime di comunione dei beni** (*cf.* Allegato 12).



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.34 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale del bene pignorato**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorge il bene pignorato;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Filomena Fimmanò di Frattamaggiore del 02.11.1977, trascritto il 08.11.1977 ai nn. 22685/20288 + n.t.
 - b) n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Casoria il 30.01.2004 n.61 vol.11, trascritta il 10.07.2004 ai nn. 34517/24510, e n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a Casoria il 02.02.2007 n.80 vol.38, trascritta il 26.05.2016 ai nn. 21619/16481; n.t. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 04.12.2006 ai nn. 90512/43208
 - c) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Marco Licenziati di Napoli del 08.05.2007 rep. n.2328, trascritto il 10.05.2007 ai nn. 34731/17195 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Attestazione dell'U.T.C. del 27.12.2023 prot, 16426
 - b) Permesso di Costruire in sanatoria n.44/2019 del 05.11.2019 prot. n.13168, e domanda di condono prot. n. 3298 del 02.04.1986
 - c) Estratto P.R.G. (tavola zonizzazione e N.T.A.)
 - d) PEC e attestati di consegna - richieste inviate alla *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e PaeSaggio per l'Area Metropolitana di Napoli*
- **all.07- Certificato di residenza storico e di stato di famiglia dell'occupante;**
- **all.08- Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'OSServatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorSinolImmobiliare.it*
- **all.09 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19.02.2021 rep. n.1106, trascritto il 02.04.2021 ai nn.16255/11915
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 10.05.2007 ai nn. 34732/11687
- **all.10 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.11 - Certificato di residenza storico degli eseguiti;**
- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto degli eseguiti;**
- **all.13 - Elaborati grafici;**
- **all.14 - Documentazione fotografica.**

03.01.2024

L'esperto stimatore

Arch. MaUrizio ViScardi

