

Tribunale di Napoli Nord

III ^ Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Signor G.E.
Dott. Antonio Cirma

OGGETTO: XXX – XXX
(R.G.E. N° 628/2019)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Istanza di liquidazione
- 3) Allegati

L'Esperto
dante specchia architetto

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma Le rimetto la presente relazione di consulenza riguardante l'immobile oggetto di pignoramento.

- Premessa –

Con Decreto del 27/11/2021 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la società XXX contro la Sig.ra XXX. L'Esperto in data 29/11/2021, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- nell'ipotesi di **"differmità 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 differmità riscontrata:

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

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"differmità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

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

QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è

riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. ____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto all'istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.),

l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

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

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

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

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

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

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 13/12/2021, ha dato esito Positivo, pertanto la documentazione è Completa.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dall'Avv. Matteo Tassi, che rappresenta la società **XXX**, il giorno 18 Febbraio 2022 alle ore 09:00, ha dato inizio alle operazioni peritali presso il luogo oggetto della vertenza, sito in Giugliano in Campania (NA) – alla Via Rosa Agazzi - complesso residenziale I.A.C.P. ex INA Casa - Isolato C - Scala I - Int. 54. Al sopralluogo si rinveniva l'esecutata, **XXX**, la quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo si è proceduto nell'ordine ad effettuare:

- l'identificazione del bene immobile elencato nell'atto di pignoramento immobiliare, sito in Giugliano in Campania (NA) – alla Via Rosa Agazzi - complesso residenziale I.A.C.P. ex INA Casa - Isolato C - Scala I - Int. 54, notificato ad istanza della società **XXX** alla **XXX**, il 15/11/2019 – Rep. 11981/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 21/01/2020 - R.P. 1734 – R.G. 2290;

- il rilievo metrico dell'unità immobiliare residenziale, effettuato con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione dell'immobile, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.

L'Esperto, dalla disamina dell'Atto di Compravendita del 20/12/2007 - Rep. 13602 - Racc. 6943, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 09/01/2008 - R.P. 739 – R.G. 1173, ha rilevato che all'appartamento oggetto di pignoramento risulta annesso un "*locale box cantinato*" distinto con il numero interno 54.

Pertanto, si è reso necessario un successivo sopralluogo il giorno 29 Marzo 2022 alle ore 14:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giovanna Melillo, dove in presenza dell'esecutata, Sig.ra XXX, che non si opponeva all'accesso, si effettuava:

- il rilievo metrico del locale cantina;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione dell'immobile, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.

- Risposte ai Quesiti -

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della società XXX alla Sig.ra XXX, è costituito da:

Comune di Giugliano in Campania (NA):

- 1) **Immobilie** censite al Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania (NA) al Foglio **64** - Particella **424** - Sub **6** - Categoria **A/3**, classe **2**, vani **8**, Via Colonne 32, Scala I, piano 2, int. 54;

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agazia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha i seguenti identificativi catastali:

NCEU – Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli

- Foglio **64** – Particella **424** – Sub **6** - Via Colonne 32 – piano 2;

Intestataria:

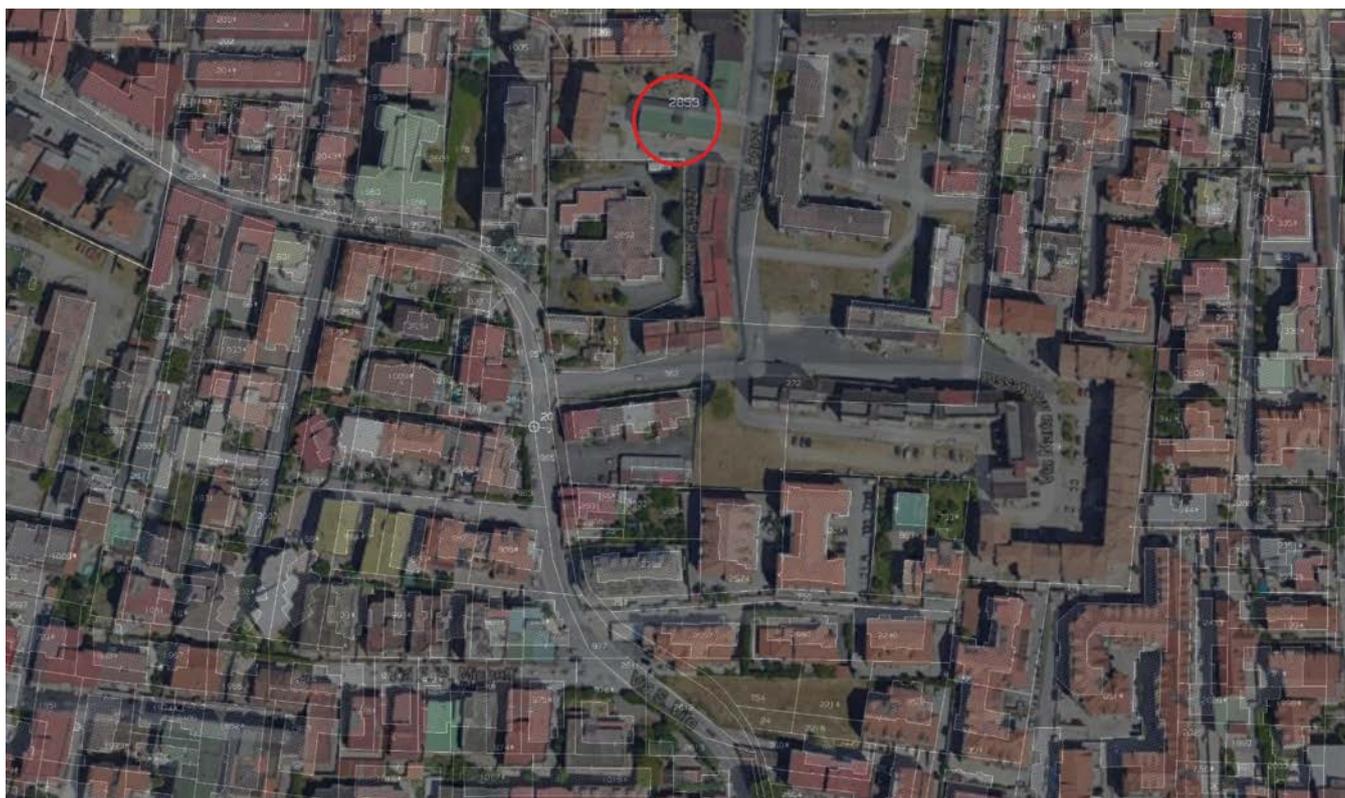
XXX nata a XXX (NA) il XXX C.F. XXX -

Proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 15 Novembre 2019, anche se bisogna segnalare che per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale staggita, situata al secondo piano, Sub **06**, vi sono due “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale, relativamente alla situazione dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agazia delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali:

- **VI** è una diversa articolazione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale al piano secondo;
- **NON** è stata redatta la scheda catastale del locale cantina, annesso all'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento;
- **NON** è stato effettuato l'inserimento in mappa, mediante tipo mappale, dell'intero complesso residenziale I.A.C.P., difatti **NON VI** è l'allineamento tra la P.Illa **2853** del N.C.T. e la P.Illa **424** del N.C.E.U.;

L'Esperto, in merito a tali difformità, fornirà una descrizione esaustiva nella risposta al quesito n° 3.



Sovrapposizione - Foto Satellitare - Via Rosa Agazzi – Giugliano in Campania (NA) - Mappa Catastale

Vista la consistenza del bene pignorato, situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), si individua un **Unico Lotto** e di conseguenza verrà fornita una valutazione dell'intero con la descrizione dello stesso, riportando gli estremi di identificazione e la giusta valutazione.

E' dunque possibile formare un **UNICO LOTTO** costituito da:

LOTTO UNICO

Giugliano in Campania (NA) - Unità Immobiliare Residenziale ed annesso Locale Cantina - Sub 06;

Unità Immobiliare Residenziale confinante:

Piano Secondo

- a Nord con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P.;
- ad Est con il corpo scala e con l'unità immobiliare residenziale int. 53;
- a Sud ed Ovest con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P.;

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

Locale Cantina confinante:

Piano Seminterrato

- a Nord con il disimpegno condominiale del piano cantina;
- ad Est e Sud con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P.;
- ad Ovest con il locale cantina int. 53;

Riportati al N.C.E.U. del Comune di Giugliano in Campania (NA) (Codice E054) – Provincia di Napoli

Foglio **64** – Particella **260** - Sub **06** – Via Colonne N° 32 – piano 2;

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

Il bene immobile indicato nell'atto di pignoramento è situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA), si procede pertanto all'individuazione del **Lotto Unico**.

LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** è costituito dall'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, Sub **06**, situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) – Via Rosa Agazzi, l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, parte integrante di un edificio per civili abitazioni, si articola su un unico livello al piano secondo, mentre il locale cantina si articola su un unico livello al piano seminterrato, gli accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Via Rosa Agazzi. L'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita con annesso locale cantina, si articola su quattro livelli, uno seminterrato e tre fuori terra ed è ubicata nella zona centrale del Comune di Giugliano in Campania (NA), la cui area ha subito una intensa edificazione a metà degli anni Sessanta del '900 modificando radicalmente l'originario contesto rurale composto da piccoli corpi di fabbrica annessi ai fondi agricoli, sostituendoli con edifici residenziali, terziari e commerciali isolati aventi una tipologia in linea ed a blocco, che hanno conferito all'area urbana ex - periferica un carattere residenziale intensivo.

L'intero territorio comunale è dotato delle infrastrutture primarie ed il patrimonio edilizio è caratterizzato dall'alternanza, di edifici "storici" di notevole valore architettonico ed artistico, situati nel centro storico e di edifici "contemporanei" che sono il risultato di una semplice iterazione di aggregazioni spontanee di manufatti privi di particolari connotazioni architettoniche, situati nelle zone di espansione.

L'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, oggetto di pignoramento, costituita catastalmente dal Sub **06**, sono situati rispettivamente al piano secondo ed al piano seminterrato di un edificio per civili abitazioni, i confini **NON** sono stati indicati nell'atto di pignoramento. L'Esperto, durante i sopralluoghi del 18/02/2022 e del 29/03/2022 ha rilevato i confini attuali, pertanto, l'unità immobiliare residenziale situata al piano secondo ed il locale cantina situato al piano seminterrato, costituiti catastalmente dal Sub **06**, confinano:

- Unità Immobiliare Residenziale - Piano Secondo

a Nord con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P., ad Est con il corpo scala e con l'unità immobiliare residenziale int. 53, a Sud ed Ovest con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P.;

Locale Cantina - Piano Seminterrato

a Nord con il disimpegno condominiale del piano cantina, ad Est e Sud con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P., ad Ovest con il locale cantina int. 53;

L'unità immobiliare residenziale – Sub **06** è costituita dai seguenti ambienti:

Piano Secondo

- Ingresso = **02,90** mq;
- Soggiorno = **17,15** mq;
- Cucina - Pranzo = **14,50** mq;
- Disimpegno = **13,80** mq;
- Camera 1 = **15,85** mq;

- Camera 2 = **15,80** mq;

- Camera 3 = **13,50** mq;

- Camera 4 = **13,50** mq;

- Bagno = **04,00** mq;

- Ripostiglio = **02,60** mq;

Totale Superficie Residenziale Utile Abitabile = **113,60** mq;

- Balcone 1 = **07,60** mq;

- Balcone 2 = **05,70** mq;

- Balcone 3 = **04,35** mq;

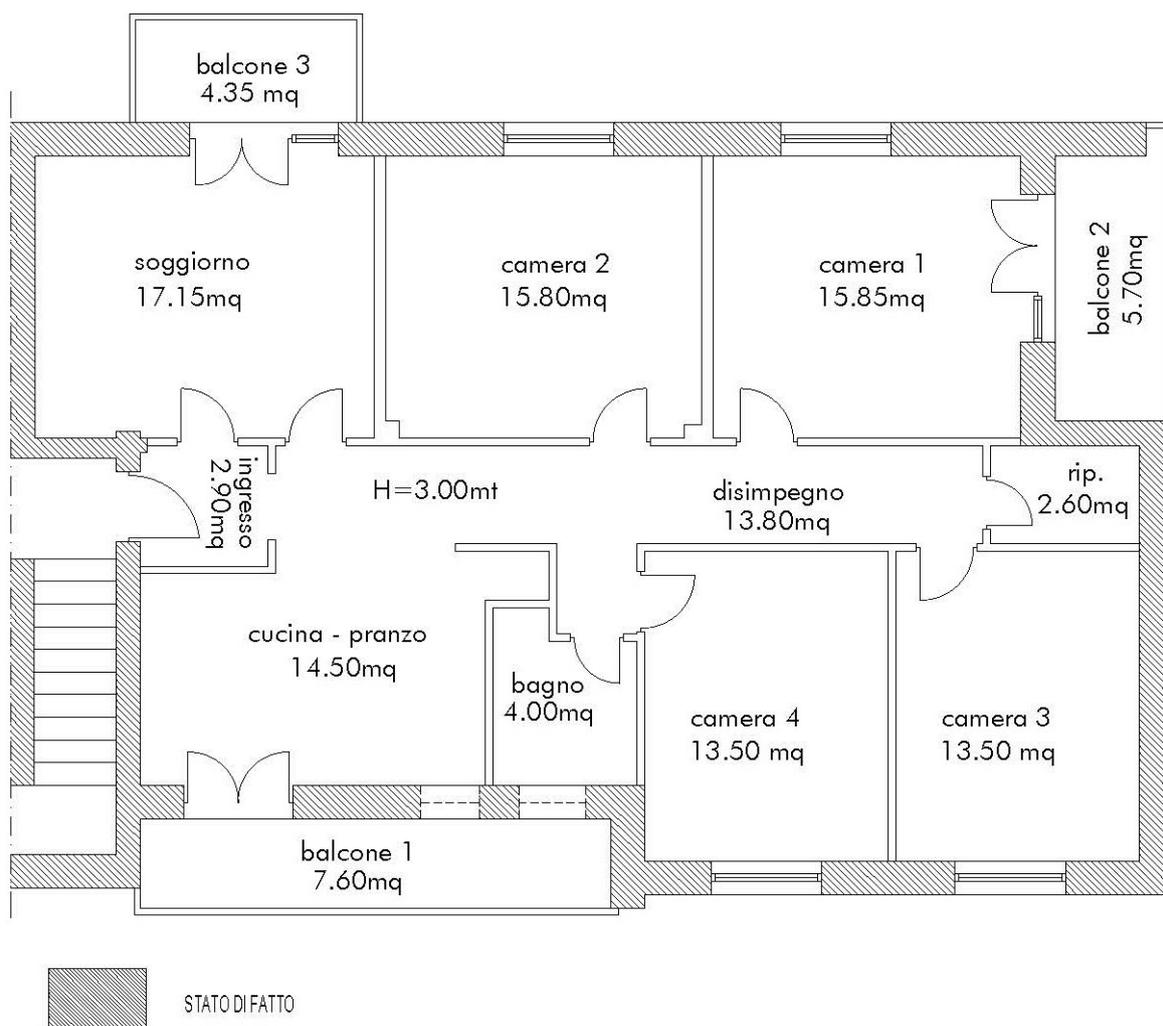
Totale Superficie NON Residenziale = **17,65** mq;

L'unità immobiliare cantina – Sub **06** è costituita dai seguenti ambienti:

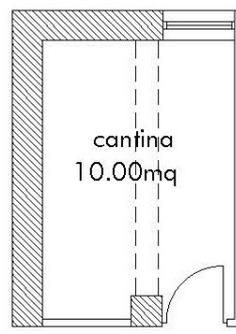
Piano Seminterrato

- Locale = **10,00** mq;

Totale Superficie NON Residenziale = **10,00** mq;



Stato di Fatto – Unità Immobiliare Residenziale - Piano Secondo



Stato di Fatto – Unità Immobiliare Cantina - Piano Seminterrato

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale, si relaziona quanto segue:
l'unità immobiliare residenziale, parte integrante di un edificio per civili abitazioni avente discreti caratteri architettonici ed ambientali, si articola su un unico livello al piano secondo. All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare residenziale in oggetto, così come dichiarato dalla Sig.ra XXX, risultava essere nella sua piena disponibilità. Per quanto riguarda la struttura della casa bifamiliare, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, essa è costituita da: struttura mista in muratura di tufo con travi e pilastri in calcestruzzo armato, orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, la copertura è a tetto ed è costituita da due falde inclinate in latero-cemento, la scala è in calcestruzzo armato; in definitiva le condizioni statiche dell'edificio per civili abitazioni sono ottime. Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento situati al piano secondo sono di altezza utile pari a **3.00 mt**, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono buone, in particolare per i vari ambienti si ha:

Piano Secondo

- **ingresso**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.00 mt**, pavimento in ceramica smaltata lucido di colore bianco e grigio, di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e

finitura con idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso esterno, portoncino blindato in ferro con rivestimento in legno;

- **soggiorno**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in "segato di marmo" di colore rosso terra con scaglie grigio chiaro, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore giallo, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infissi interni in legno di abete massello con vetro traslucido, infisso esterno in legno di abete massello con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica;



Ingresso



Soggiorno

- **cucina - pranzo**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore chiaro, di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore bianco, angolo cottura con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata satinata di colore chiaro, di piccolo formato quadrangolare, zona pranzo con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata satinata di colore verde, di piccolo formato rettangolare, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infissi esterni in legno di abete massello con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica;

- **disimpegno**: ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica smaltata lucido di colore bianco e grigio, di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco;



Cucina - Pranzo



Disimpegno

- **camera 1:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in "segato di marmo" di colore chiaro con scaglie marroni, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno di abete tamburato, infissi esterni in legno di abete massello con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in plastica;
- **camera 2:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in "segato di marmo" di colore grigio con scaglie bianche e marroni, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore giallo, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno di abete tamburato, infisso esterno in legno di abete massello con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica;



Camera 1



Camera 2

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

- **camera 3:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida con decori geometrici di colore verde scuro, di piccolo formato rettangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore viola, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno di abete tamburato, infisso esterno in legno di abete massello con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica;
- **camera 4:** ambiente unico con altezza utile pari a **3.00** mt, pavimento in "segato di marmo" di colore grigio con scaglie bianche e marroni, di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile e finitura con idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno di abete tamburato, infisso esterno in legno di abete massello con vetro singolo e tapparella avvolgibile in plastica;



Camera 3



Camera 4

- **bagno:** ambiente unico con altezze utili pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore rosa chiaro, di piccolo formato quadrangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata satinata di colore rosa e grigio chiaro, di piccolo formato quadrangolare ed idropittura di colore chiaro, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno di abete tamburato, infisso esterno in legno di abete e persiane in alluminio, l'arredo è composto da lavandino, vasca, water e bidet in ceramica;
- **ripostiglio:** ambiente unico con altezze utili pari a **3.00** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore chiaro, di piccolo formato rettangolare, rivestimento pareti con intonaco civile ed

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

idropittura di colore viola, rivestimento del soffitto con idropittura di colore bianco, infisso interno in legno di abete tamburato;



Bagno



Ripostiglio

L'ambiente del locale cantina oggetto di pignoramento situato al piano seminterrato è di altezza utile pari a **2.60 mt**, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono mediocri, in particolare si ha:

Piano Seminterrato

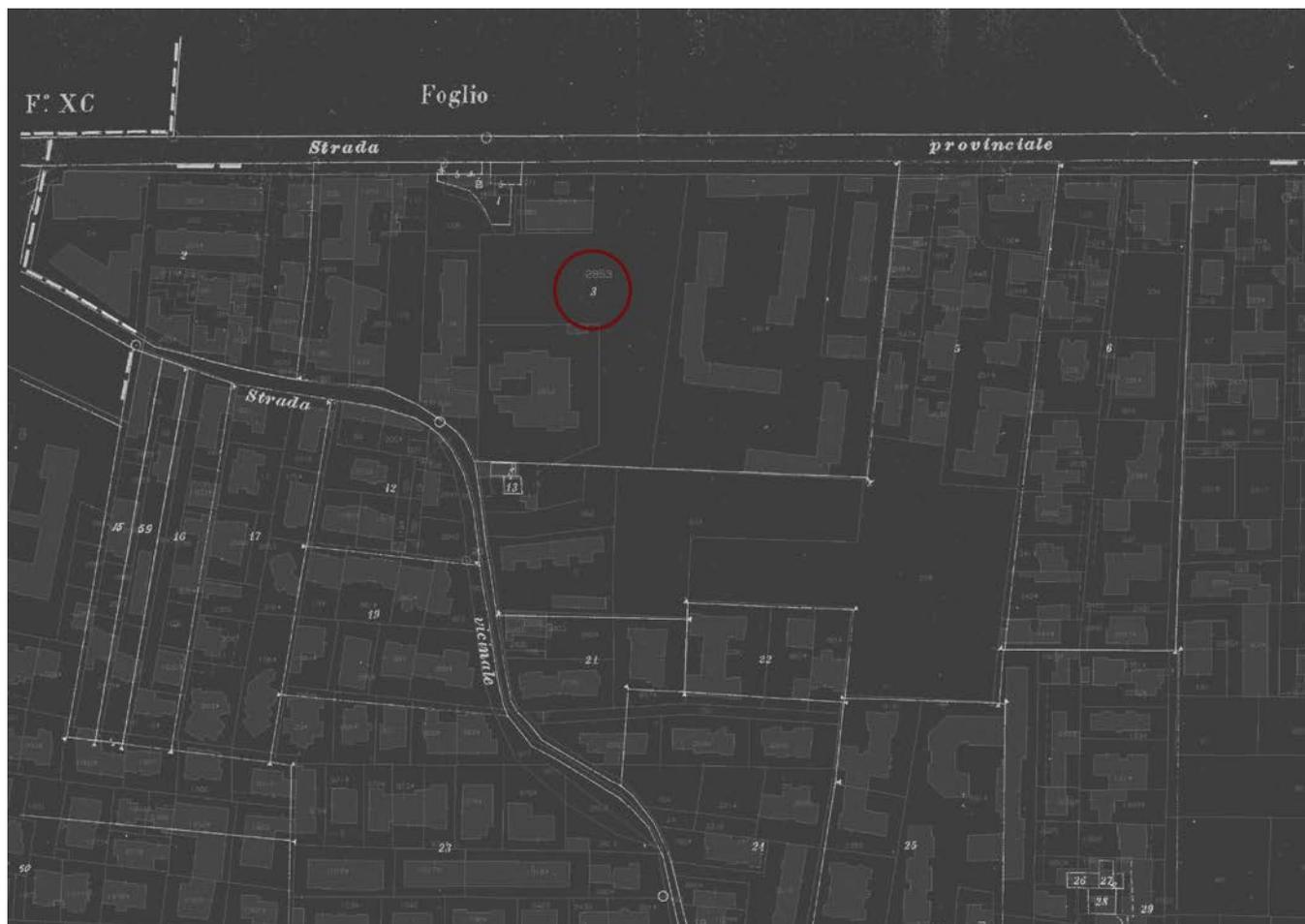
- **cantina:** ambiente unico con altezze utili pari a **2.60 mt**, pavimento in battuto di cemento, rivestimento pareti e soffitto con intonaco grezzo "increspato" di colore bianco, infisso esterno in legno di abete massello e vetro singolo, infisso interno in ferro;
- L'involucro esterno dell'edificio per civili abitazioni è rivestito nella parte basamentale con lastre di travertino di vari formati, mentre nella parte in elevazione con intonaco civile ed idropittura di colore giallo;
- L'impianto termico dell'unità immobiliare residenziale è inesistente, anche se vi è la dotazione della rete di distribuzione del gas metano.
- L'impianto idrico – sanitario è funzionante, l'acqua calda per il bagno e la cucina viene prodotta da un boiler alimentato da energia elettrica;
- L'impianto elettrico è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 ss.mm.ii.;

In merito all'impianto tipologico e distributivo dell'unità immobiliare residenziale staggita, si può affermare che tutti gli ambienti sono disimpegnati tra loro e godono di un ottima illuminazione ed areazione diretta, tranne il ripostiglio.

Per quanto riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE), si precisa che esso non è allegato all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania il 20/07/2007, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013), pertanto si stima un costo pari ad € 300,00 per la redazione dello stesso.

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle mappe di impianto del 1891 e di revisione del 1955, delle visure storiche (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Giugliano in Campania (NA)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione della originaria P.Illa del C.T. all'attuale P.Illa del N.C.E.U.. Il lotto di terreno, identificato al N.C.T. con il Foglio **64** e la P.Illa **2853**, dove sono ubicati i beni immobili oggetto di pignoramento, ovvero, l'unità immobiliare **residenziale**, con annesso locale cantina, N.C.E.U. P.Illa **424 Sub 06**, è situato in **Giugliano in Campania (NA)** - alla Via Rosa Agazzi e deriva dalla originaria particella di terreno distinta al Catasto Terreni – Impianto – del Comune di **Giugliano in Campania (NA)** - al Foglio **64** – Particella **03**, avente una maggiore superficie, così come si evince dalla mappa del 1891, tale P.Illa è stata successivamente frazionata, generando la P.Illa 181, ma ha mantenuto la corrispondenza con la P.Illa **03** così come si evince dalla mappa di Revisione del 1955.



Sovrapposizione mappa catastale attuale con mappa impianto terreni 1891



Sovrapposizione mappa catastale attuale con mappa revisione terreni 1955

Il complesso residenziale denominato I.A.C.P., di cui è parte integrante l'isolato C - Scala I - contenente i beni pignorati sorge sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Giugliano in Campania (NA) al **Foglio 64 - P.Illa 2853** - Qualità **Frutteto** - Classe **1** - Estensione **ha00 are64 ca42** (6.442 m²), intestato al Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 - Proprietà 1/1.

Nel corso degli anni sono state rilevate le seguenti variazioni al N.C.T. a partire dall'impianto meccanografico del 12/09/1973:

N.C.T. - P.Illa 2853

- la P.Illa **03** – Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **maggiore estensione**, intestata a Chiesa ed Ospedale Annunziata - Comproprietario, viene frazionata generando la P.Illa **268** - Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **9827** mq, iscritta all'impianto meccanografico del NCT il 12/09/1973.

- la P.Illa **268** – Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **9827** mq, intestata a Chiesa ed Ospedale Annunziata - Comproprietario, con nota di variazione N° 179240.1/2004 in atti dal 02/12/2004
 - Pratica N° NA0792706, subisce una variazione identificativi per allineamento mappe;
- la P.Illa **268** – Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **9827** mq, intestata a Chiesa ed Ospedale Annunziata - Comproprietario, mediante Atto Amministrativo per Ricognizione del Patrimonio Immobiliare di cui alla Legge 133/2008, con Decreto del 05/11/2013 - Pubblico Ufficiale del Comune di Giugliano in Campania (NA) Repertorio n. 76, Trascrizione n. 3228.16/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/01/2014, passa al Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 - Proprietà 1/1;
- la P.Illa **268** – Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **9827** mq, intestata al Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 - Proprietà 1/1, con nota di voltura d'ufficio n. 5457.1/2014 del 10/02/2014 - Pratica n. NA0052018, viene intestata al Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 - Proprietà 1/1;
- la P.Illa **268** – Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **9827** mq, intestata al Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 - Proprietà 1/1, con nota di variazione N° 119185.1/2014 del 25/03/2014 - Pratica N° NA0119185 in atti dal 25/03/2014, a seguito di frazionamento presentato il 24/03/2014, viene soppressa e genera la P.Illa 2852 e la P.Illa **2853** - Qual. **Frutteto** – Classe **01** – Sup. di **6442** mq, intestata al Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 - Proprietà 1/1;

N.C.E.U. – P.Illa 424 - Sub 06

- la P.Illa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a Gestione Case Lavoratori GESCAL (proprietà 1000/1000), viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. il 30/06/1987;
- la P.Illa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a Gestione Case Lavoratori GESCAL (proprietà 1000/1000), con voltura N° 7895.1/1992 in atti dal 31/10/1994 derivante da Atto di Compravendita rogato dal Notaio Alfonso Monda di Napoli il 12/12/1991 - Rep. 86780 e

- registrato in Giugliano in Campania (NA) il 02/01/1991 al N° 14, passa a XXX - XXX - nata a XXX(NA) il XXX (proprietà 500/1000) ed a XXX- XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 500/1000);
- la P.IIa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a XXX (proprietà 500/1000) ed a XXX (proprietà 500/1000), subisce una variazione del quadro tariffario il 01/01/1992;
 - la P.IIa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a XXX (proprietà 500/1000) ed a XXX (proprietà 500/1000), con voltura N° 30909.1/2007 in atti dal 27/07/2007 - Pratica N° NA0594183 derivante da Denuncia di Successione per causa di morte, di XXX (proprietà 500/1000) avvenuta il XXX, registrata in Napoli il XXX al N° 2593 - Vol. N° 4686, passa a: XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 667/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX -XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000);
 - la P.IIa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a XXX (proprietà 667/1000), XXX (proprietà 42/1000), XXX (proprietà 41/1000), XXX (proprietà 42/1000), XXX (proprietà 42/1000), XXX (proprietà 41/1000), XXX (proprietà 41/1000), XXX (proprietà 42/1000), XXX (proprietà 42/100), con nota di variazione presentata con Modello Unico N° 739.1/2008 in atti dal 10/01/2008, a seguito di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Valentina Concetta di Giugliano in Campania (NA) il 20/12/2007 - Rep. N° 13602, passa a XXX (proprietà 1000/1000);
 - la P.IIa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a XXX (proprietà 1000/1000), con nota di voltura N° 63559.1/2008 in atti dal 24/09/2008 - Pratica N° NA077629, viene intestata a XXX (proprietà 1000/1000);

- la P.Illa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a XXX (proprietà 1000/1000), con nota di voltura d'ufficio N° 12639.1/2016 in atti dal 25/03/2016 - Pratica N° NA0132176, viene confermata l'intestazione a XXX (proprietà 1000/1000);
- la P.Illa **424** – Sub **06** – Cat. **A/3** – Cl. **2** – vani **8** - intestata a XXX (proprietà 1000/1000), subisce l'inserimento in visura dei dati di superficie il 09/11/2015 relativi alla planimetria presentata il 16/04/1965 - Prot. N° 2753;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento del 15/11/2019, nella nota di trascrizione del 21/01/2020 e nell'Atto di Compravendita del 20/12/2007 - Rep. 13602 - rogato dal Notaio Dott.ssa Concetta Valentino e trascritto a Napoli 2 il 09/01/2008 al N° 1173 del Reg. Gen. ed al N° 739 del Reg. Part..

L'Esperto, in sede di sopralluogo ha rilevato le seguenti difformità sostanziali:

- **VI** è una diversa articolazione della cucina-pranzo dell'unità immobiliare residenziale al piano secondo, rispetto a quanto indicato nella planimetria della scheda grafica presentata il 16/04/1965 - Prot. N° 2753;
- **NON** è stata redatta la scheda catastale del locale cantina, annesso all'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento;
- **NON** è stato effettuato, all'atto della costituzione dell'impianto meccanografico avvenuto il 30/06/1987, l'inserimento in mappa, mediante tipo mappale, dell'intero complesso residenziale I.A.C.P., difatti **NON VI** è l'allineamento tra la P.Illa **2853** del N.C.T. e la P.Illa **424** del N.C.E.U.;

Le prime due difformità potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario mediante la redazione di due documenti D.O.C.F.A., i cui costi, con i relativi diritti catastali, saranno indicati nella risposta al Quesito N° 8 – Sezione B – punto 4, e detratti in sede di valutazione del bene.

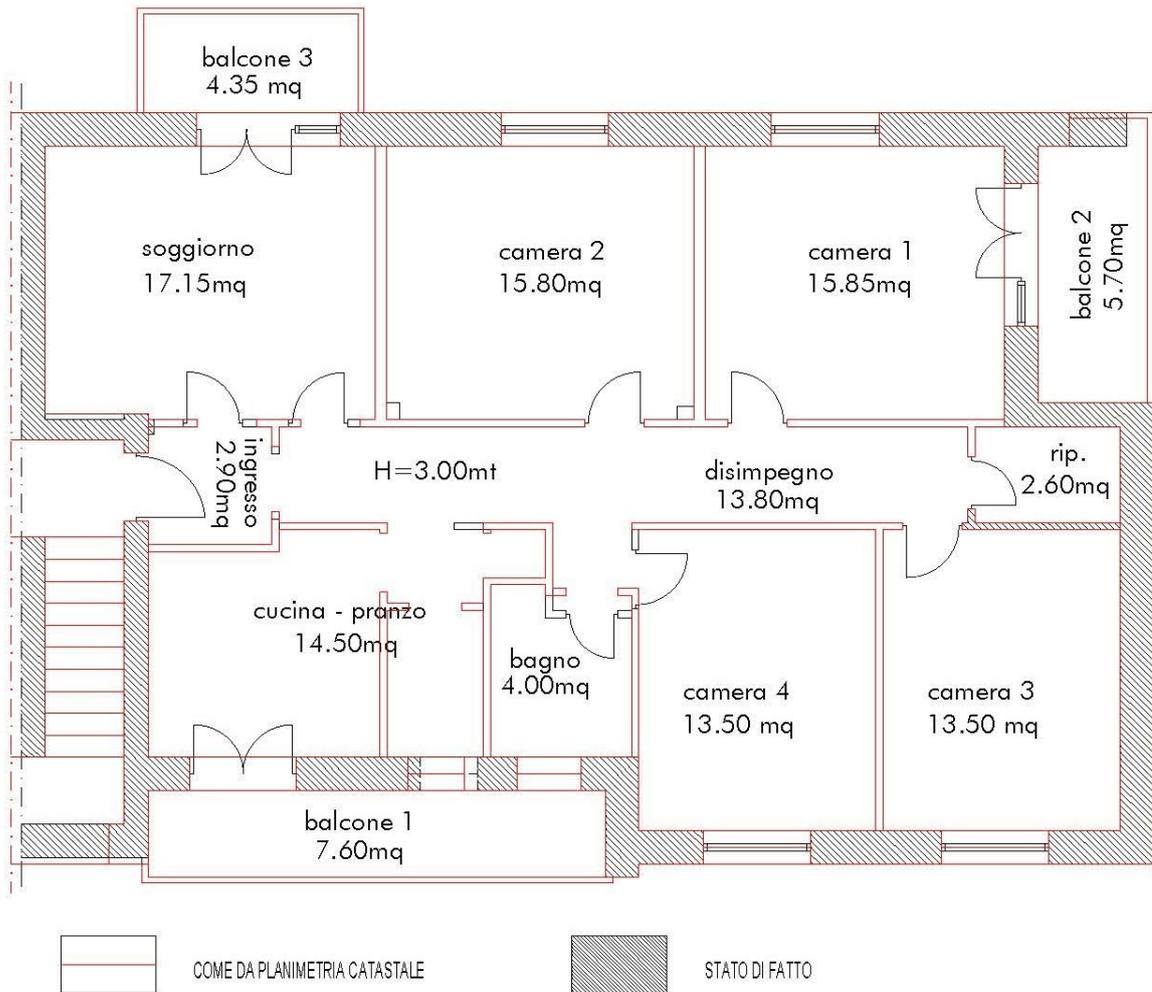
La terza difformità potrà essere regolarizzata dall'Ente I.A.C.P. in quanto riguarda l'intero complesso residenziale, pertanto **NON** riguarda la procedura in oggetto.

L'Esperto, in merito all'intestazione del terreno dove è situato il corpo di fabbrica contenente il bene staggito, Isolato C del complesso I.A.C.P., identificato al N.C.T. con la P.Illa 2853 e riportato in visura catastale (allegata) di Proprietà 1/1 del Comune di Giugliano in Campania (NA) - C.F. 80049220637 – di cui all'Atto Amministrativo per Ricognizione del Patrimonio Immobiliare di cui alla Legge 133/2008, con Decreto del 05/11/2013 - Pubblico Ufficiale del Comune di Giugliano in Campania (NA) Repertorio n. 76, Trascrizione n. 3228.16/2014 Reparto PI di NAPOLI 2 in atti dal 31/01/2014 e successiva nota di voltura d'ufficio n. 5457.1/2014 del 10/02/2014 - Pratica n. NA0052018, ha verificato che la suddetta Nota di Trascrizione del 31/01/2014 – R.G. N° 6590 – R.P. N° 3228 riguarda la P.Illa **268** per una superficie di 2240 mq. La visura storica della P.Illa **268** indica una originaria estensione per una superficie di 9827 mq, successivamente, in virtù di frazionamento vengono generate la P.Illa **2852** per una superficie di 3385 mq e la P.Illa **2853** per una superficie di 6442. Le rispettive P.Ille **2852 - 2853**, attualmente presenti in mappa catastale, sono sede, la prima, di un istituto scolastico, la seconda, del comparto ex I.A.C.P. di Via Rosa Agazzi dove è situato l'isolato C contenente il bene staggito. Quindi si può dedurre che il terreno acquisito dal Comune di Giugliano in Campania (NA) con l'Atto Amministrativo per Ricognizione del Patrimonio Immobiliare di cui alla Legge 133/2008, con Decreto del 05/11/2013, indicato nella nota di trascrizione con la P.Illa **268**, soppressa, riguardi l'attuale P.Illa **2852** con superficie da verificare, sede dell'istituto scolastico. Pertanto, la variazione catastale viene riportata anche nella visura della P.Illa **2853** soltanto ai fini della continuità storica relativa alla precedente P.Illa **268**, successivamente frazionata, inoltre, in merito alla rettifica di intestazione dovrebbe interessarsi l'ACER (ex I.A.C.P.).

L'Esperto, al fine di dimostrare l'esatta intestazione della P.Illa **2853**, ha effettuato accurate indagini presso gli uffici dell'ACER – Agenzia Campana Edilizia Residenziale – Dipartimento di Napoli (ex I.A.C.P.) ed ha verificato che (nota allegata):

- il suolo, sul quale insiste il fabbricato "Isolato C" contenente il bene staggito identificato al N.C.E.U. di Giugliano in Campania (NA) – F 64 – P.IIa 424 – Sub 06, è pervenuto alla gestione INA-CASA mediante i seguenti atti:

- a) Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Carlo Morelli di Napoli il **13/10/1959** Repertorio N° **54128**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il 19/10/1959 al N° 8367 – Vol. 772, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **03/11/1959** al N° **38689** del Reg. Gen. ed al N° **28435** del Reg. Part.;
- b) Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Amedeo Sica di Napoli il **13/10/1959** Repertorio N° **60751**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il 15/10/1959 al N° 8147 – Vol. 772, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **14/10/1959** al N° **33555** del Reg. Gen. ed al N° **26779** del Reg. Part.;
- c) Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Amedeo Sica di Napoli il **20/02/1960** Repertorio N° **63941**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il 10/03/1960 al N° 20876 – Vol. 780, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **13/04/1960** al N° **13849** del Reg. Gen. ed al N° **9985** del Reg. Part.;



Sovrapposizione dello Stato di Fatto Unità immobiliare residenziale al piano secondo con la pianta catastale del Sub 06

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

LOTTO UNICO:1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, Sub 06 sita in Giugliano (NA) - Via Rosa Agazzi - Isolato C - Scala I – P. II° - Int. 54;

L'unità immobiliare residenziale Sub 06 si articola su un unico livello al piano secondo ed è composta da i seguenti ambienti:

P. II°.: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, camera 1, camera 2, camera 3, camera 4, disimpegno, ripostiglio, balcone 1-2-3;

L'unità immobiliare residenziale, situata al piano primo, confina a Nord con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P., ad Est con il corpo scala e con l'unità immobiliare residenziale int. 53, a Sud ed Ovest con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P.. Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, in quanto è stata rilevata una difformità dovuta alla diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il locale cantina, annesso all'unità immobiliare residenziale Sub 06 si articola su un unico livello al piano seminterrato ed è composto dal seguente ambiente:

P. S1.: cantina;

Il locale cantina situato al piano seminterrato, confina a Nord con il disimpegno condominiale, ad Est e Sud con l'area esterna condominiale del complesso residenziale I.A.C.P., ad Ovest con il locale cantina int. 53. Per il descritto stato dei luoghi del locale cantina NON è stato possibile effettuare la corrispondenza alla consistenza catastale, in quanto NON è stata redatta la scheda planimetrica.

Il complesso residenziale I.A.C.P., di cui è parte integrante l'edificio per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, staggiti, è stato realizzato in data antecedente al 16/04/1965, data di accatastamento al N.C.E.U., purtroppo NON è stato possibile acquisire la documentazione di progetto, ivi compreso il certificato di Agibilità, dell'Isolato C in quanto le ricerche di archivio sia all'A.C.E.R. di Napoli ex I.A.C.P. che al Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) hanno dato esito negativo.

PREZZO BASE € 115000,00

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, costituito dall'unità immobiliare residenziale Sub **06** con annesso locale cantina, situato in **Giugliano in Campania (NA)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del **21/01/2020**, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso lo studio del Notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 , si è riscontrato quanto segue:

- il bene staggito **Sub 06**, costituito dall'unità immobiliare residenziale con annesso locale cantina, è pervenuto alla Sig.ra XXX nata a XXX (NA) il XXX (**Proprietà 1/1**), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott.ssa Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il **20/12/2007** Repertorio N° **13602** Raccolta N° **6943**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il 27/12/2007 al N° 9479/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **09/01/2008** al N° **1173** del Reg. Gen. ed al N° **739** del Reg. Part., contro XXX -XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 667/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX -XXX - nato a XXX(NA) il XXX (proprietà 42/1000);
- il bene staggito **Sub 06**, costituito dall'unità immobiliare residenziale con annesso locale cantina, è pervenuto ai Sig.ri XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 667/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX- XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nata a XXX(NA) il XXX (proprietà 41/1000), XXX - XXX - nata a XXX(NA) il

XXX (proprietà 42/1000), XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), XXX- XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 42/1000), in virtù della Denuncia di Successione Testamentaria (NT allegata) registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il **25/07/2007** - Rep. **2593/4686/7**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **03/11/2008** al N° **58568** del Reg. Gen. ed al N° **37980** del Reg. Part., a causa della morte di XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX ed ivi deceduta il XXX (proprietà 500/1000);

Si evidenzia che l'Accettazione Tacita di Eredità, a seguito della Denuncia di Successione Testamentaria per la morte di XXX, presentata dai Sig.ri XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, è stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **09/01/2008** al N° **1172** del Reg. Gen. ed al N° **738** del Reg. Part..

- il bene staggito **Sub 06**, costituito dall'unità immobiliare residenziale con annesso locale cantina, è pervenuto ai Sig.ri XXX - XXX - nata a XXX (NA) il XXX (proprietà 500/1000) e XXX - XXX - nato a XXX (NA) il XXX (proprietà 500/1000), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (NT allegata) rogato dal Notaio Dott. Alfonso Monda di Napoli il **12/12/1991** Repertorio N° **86780**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il **02/01/1992** al N° **14**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **04/01/1992** al N° **484** del Reg. Gen. ed al N° **432** del Reg. Part., trascrizione successivamente rettificata (allegata), per mero errore materiale (inversione dei soggetti contro ed a favore) il **05/03/1992** al N° **11141** del Reg. Gen. ed al N° **9101** del Reg. Part., contro l'Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Napoli - C.F. 80014970638 - con sede in Napoli alla Via Domenico Morelli N° 75 (proprietà 1000/1000);

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA), richiesta dell' 11/03/2022 mediante Posta Elettronica Certificata – Prot. N° 28562 del 14/03/2022, si è verificato che:

- il complesso residenziale I.A.C.P., contenente l'edificio per civili abitazioni, identificato con l'isolato C - Scala I, dove è situata l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, Sub **06**, **sito** in Via Rosa Agazzi, è stata realizzato in data antecedente al 16/04/1965, data di accatastamento al N.C.E.U., purtroppo **NON** è stato possibile acquisire la documentazione di progetto dell'isolato C in quanto le ricerche di archivio svolte sia all'A.C.E.R. di Napoli ex I.A.C.P. che al Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) hanno dato esito negativo.

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade la casa unifamiliare contenente l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, in virtù di quanto attestato dal Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) (attestazione allegata), si può affermare che:

- a) la particella di terreno dove è situata la casa unifamiliare contenente l'immobile residenziale staggito, ricade nella **Zona Omogenea "B2 – Zona di Completamento di 1° Grado"**, del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - approvato con Delibera del Commissario ad ACTA N° 87 del 29/10/1983 con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) - approvate con Delibera del Commissario ad ACTA N° 120 del 06/07/1984, di cui è stata resa la piena esecutività con Decreto di Conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania N° 15415 del 27/09/1985;
- b) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente gl'immobili staggiti, **NON** è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico ed archeologico;

- c) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente gl'immobili staggiti, **NON** è soggetta a vincolo idrogeologico;
- d) la particella di terreno dove è situato il fabbricato contenente gl'immobili staggiti, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) si è verificato che:

- **NON** è stato possibile verificare l'esistenza del certificato di Agibilità relativo all'Isolato C contenente l'unità immobiliare residenziale, con annessa cantina, oggetto di pignoramento situate al piano II° ed al piano S1, identificata al N.C.E.U. con il Sub **06**, in quanto le ricerche di archivio svolte sia all'A.C.E.R. di Napoli ex I.A.C.P. che al Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (NA) hanno dato esito negativo;
- l'immobile **RISULTA** costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, ai sensi della Legge N° 60 del 14/02/1963, nonché del 2° comma – art. 27 – Legge N° 513 del 08/08/1977 e dell'art. 52 – Legge N° 457 del 05/08/1978. L'Esperto evidenzia che il bene staggito è stato alienato da parte dello I.A.C.P. di Napoli ai Sig.ri XXX e XXX con Atto di **Compravendita** (NT allegata) rogato dal Notaio Dott. Alfonso Monda di Napoli il **12/12/1991** Repertorio N° **86780**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Napoli 2 il 02/01/1992 al N° 14, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il **04/01/1992** al N° **484** del Reg. Gen. ed al N° **432** del Reg. Part., trascrizione successivamente rettificata (allegata), per mero errore materiale (inversione dei soggetti contro ed a favore) il **05/03/1992** al N° **11141** del Reg. Gen. ed al N° **9101** del Reg. Part.. Il sig. XXX, ha alienato il bene, la Sig.ra XXX era deceduta, unitamente agli eredi di quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 28 - Legge N° 513 del 08/08/1977, ovvero, dieci anni dopo la stipula del sopra descritto atto di compravendita ed alle condizioni previste dall'art. 28 riguardante la comunicazione di vendita allo I.A.C.P. per esercitare entro 60 gg. il diritto di prelazione.

Pertanto, ad oggi, si intende decaduta la condizione che l'immobile è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, quindi lo stesso sarà oggetto di valutazione secondo il criterio dell'ordinarietà ed in regime di libera compravendita per le abitazioni civili di tipo economico.

Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Relativamente allo **stato di possesso** dell'immobile oggetto di esproprio costituito dall'unità immobiliare residenziale con annesso locale cantina, Sub **06**, si può affermare che all'atto dei sopralluoghi, effettuati il giorno 18 Febbraio 2022 alle ore 09.00 ed il giorno 29 Marzo 2022 alle ore 14.00, presente la Sig.ra XXX, l'immobile risultava nella piena disponibilità dell'esecutata.

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

- d) Dalle verifiche periodiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 si è appurato che **NON VI E'** un'altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato.
- b) **NON** vi sono procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è situato nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla Via Rosa Agazzi - Isolato C - Scala I, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON VI E'** alcuna forma di organizzazione condominiale dell'edificio per civili abitazioni;
- f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situato l'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, oggetto di pignoramento;

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

1) **Domande Giudiziali:**

NON vi è **Domanda Giudiziale** riguardante l'unità immobiliare staggita.

2) **Atti di Asservimento** urbanistici e cessioni di cubatura:

NON VI E' Atto di Asservimento di Area sull'intero lotto di terreno riguardante il complesso residenziale I.A.C.P. dove è situato l'edificio per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, staggita;

3) **Convenzioni matrimoniali** e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

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

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NESSUNO**.

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

1) Iscrizioni Ipotecarie:

Unipol Banca spa - Ipoteca Volontaria (NT allegata) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 20/12/2007 - Rep. 13603-6944 - Iscrizione Contro del 09/01/2008 - R.G. 1174 - R.P. 203 – **XXX** nata a **XXX** (NA) il **XXX** - C.F. **XXX**, riferito all'unità immobiliare residenziale pignorata, con annesso locale cantina, Sub **06**;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Tribunale di Napoli Nord – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare (NT allegata) del **15/11/2019** – Rep. N° **11981/2019** – Trascritto il **21/01/2020** R.G. N° **2290** – R.P. N° **1734** – per l'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio 84 – P.IIa 323 – Sub 03 - Procedura **R.G.E. 628/2019 – In Corso**;

3) Difformità urbanistico – edilizie: (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): Il Sub **06** ha una diversa articolazione degli ambienti interni, per regolarizzare tali difformità bisognerà procedere a:

a) Oneri per redazione C.I.L.A. in Sanatoria – Sanzione € 1000,00 - Diritti € 50,00 – Onorario Professionista incaricato € 750,00 = Totale € 1800,00

(Salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del Professionista incaricato)

b) Oneri per redazione S.C.A. - Agibilità – Diritti € 50,00 – Onorario Professionista incaricato € 750,00 = Totale € 800,00

(Salvo diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale e del Professionista incaricato)

c) Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica - € 300,00;

Totale Complessivo = € 2900,00;

Tale onere sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

4) Difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura): Il Sub 06 ha una diversa articolazione degli ambienti interni, inoltre non è stata redatta la scheda planimetrica della cantina, per regolarizzare tali difformità bisognerà procedere a

a. Oneri per redazione D.O.C.F.A. – Diritti € 100,00 – Onorario Professionista incaricato € 750,00

(Salvo diverse indicazioni dell'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate e del Professionista incaricato)

Totale = € 850,00;

Tale onere sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'Esperto da indagini svolte presso il Settore Pianificazione Territoriale - Edilizia del Comune di Giugliano in Campania (CE) e dalle verifiche effettuate sul sito internet "SID – Il Portale del Mare - Sistema Informativo del Demanio Marittimo" del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, ha verificato che il terreno contraddistinto al Foglio 64 - P.IIa 2853 sul quale è stato

edificato il complesso residenziale I.A.C.P. dove è situato l'edificio per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, **NON** ricade su suolo demaniale.

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

Dalle verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Napoli – Servizio Catastale, mediante l'acquisizione della Visura Storica si evince che:

- la particella di terreno, situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA), dalla quale scaturisce l'attuale area dove è situato il complesso residenziale I.A.C.P. sul quale è stato edificato l'edificio per civili abitazioni contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, con annesso locale cantina, è la P.Illa **03** del Foglio **64** iscritta al Catasto Impianto Terreni del Comune di Giugliano in Campania (NA);

L'Esperto, da documentazione in suo possesso derivante da precedenti procedure di esecuzioni immobiliari svolte sul territorio del Comune di Giugliano in Campania (NA), ha appurato che:

- gli atti d'ufficio ed in particolare la nota N° 12791 del 01/05/1915, citata nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Giugliano in Campania (NA);
- la copia della visura storica allegata;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

certificano che nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Giugliano in Campania (NA), **NON VI SONO** terreni gravati da Usi Civici (certificato allegato);

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

L'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale di pignoramento, con annesso locale cantina, costituita dal Sub **06**, è situata nel Comune di Giugliano in Campania (NA) alla via Rosa Agazzi - Isolato C - Scala I, in sede di sopralluogo si è verificato che **NON VI E'**

organizzazione condominiale.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dell'immobile.

Lotto Unico – Giugliano in Campania (NA) – Unità Immobiliare Residenziale Sub 03.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, con annesso locale cantina, 1/1 diritti di proprietà, costituita catastalmente dal Sub **06**, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia degli immobili, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2021, si è stabilito che per la zona B3 (Centrale Moderna) del Comune di Giugliano in Campania (NA) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, il Valore di Mercato è compreso tra € **760,00** - € **1150,00** x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), della posizione ottimale rispetto alle vie di comunicazione autostradale ed aeroportuale, considerato che l'unità immobiliare staggita **NON** è dotata di box auto e/o posto auto, si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **850,00** x mq. Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale, con annesso locale cantina, costituita catastalmente dal Sub **06**:

Unità Immobiliare Residenziale + Locale Cantina - Sub **06**

Calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale Sub **06**, per la quota 1/1 dei diritti di **proprietà**:

Vm1 = Superficie Commerciale Residenziale x €/mq;

Vm1 = Superficie Utile Netta + (tramezzi + muri perimetrali);

dante specchia architetto

- via giulio tescione 2 - 81022 – casagiove - ce – ph. +390823466720 - +393389843489 – e-mail:dante.specchia@libero.it

$$(113,60 \text{ mq} + 22,05 \text{ mq}) = 135,65 \text{ mq} \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 115.302,50$$

Vm2 = Superficie Pertinenze Esclusive (balconi 1-2) x (0,30 fino 25,00 mq) x €/mq;

$$\text{Vm2} = (17,65 \text{ mq} \times 0,30) = 05,30 \text{ mq} \times \text{€ } 850,00/\text{mq} = \text{€ } 4.505,00$$

Vm3 = Superficie Pertinenza Esclusiva (Locale Cantina) x (0,25) x €/mq;

$$\text{Vm3} = (10,00 \text{ mq} + 03,10 \text{ mq}) = 13,10 \text{ mq} \times \text{€ } 850,00 = \text{€ } 11.135,00$$

$$\text{VMT} = \text{Vm1} + \text{Vm2} + \text{Vm3} = \text{€ } 115.302,50 + \text{€ } 4.505,00 + \text{€ } 11.135,00 =$$

$$\text{VMT} = \text{€ } 130.942,50;$$

Al Valore commerciale del Lotto Unico, costituito dal Sub **06**, ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Oneri per redazione C.I.L.A. in Sanatoria = **€ 1800,00**
- Oneri per redazione S.C.A. = **€ 800,00**
- Oneri per redazione Attestato di Prestazione Energetica = **€ 300,00;**
- Oneri per variazione catastale DOCFA = **€ 850,00;**

$$\text{Totale Oneri} = \text{€ } 3.750,00;$$

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare residenziale è dato da **VMT – Oneri**,

$$\text{quindi si ottiene: VMF} = \text{€ } 130.942,50 - \text{€ } 3.750,00 = \text{€ } 127.192,50$$

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ha applicato al valore di stima una decurtazione percentuale pari al

$$10 \%, \text{ pertanto si ottiene: VMF} = \text{€ } 127.192,50 \times 0,10 = \text{€ } 114.473,25$$

la cui cifra si arrotonda a: **VMF = € 115.000,00.**

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gl'immobili pignorati per la sola quota.

Il presente pignoramento **NON** ha ad oggetto una quota indivisa.

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 relazione alla **residenza anagrafica** della debitrice esecutata, XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso gli Uffici Anagrafe e dello Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania (NA) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Giugliano in Campania (NA), relativo alla XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 15/11/2019, che alla data attuale, risulta essere residente in XXX (NA) alla XXX - Scala XXX - Int. XXX;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Giugliano in Campania (NA), relativo alla XXX, risulta che ha contratto matrimonio in XXX (NA) il XXX con il Sig. XXX nato a XXX (NA) il XXX, i coniugi con Atto rogato dal Notaio Concetta Valentino di Giugliano in Campania (NA) il 20/12/2007 - Rep. 13601 hanno scelto il regime di separazione legale dei beni;

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

L'Esperto

Casagiove lì, 16/09/2022

dante specchia architetto