



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. : DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 398/2021

PERIZIA DI STIMA

**IMMOBILE IN CASORIA (NA)
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO**

XXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



INDICE

MANDATO	3
PREMESSA	15
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	18
RISPOSTE AI QUESITI	19
CONCLUSIONI	50

ALLEGATI - LOTTO UNICO

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici
- 1.2. Rilievo Fotografico
- 1.3. Rilievo Planimetrico
- 1.4. Planimetria Catastale
- 1.5. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale
- 1.6. Visura catastale storica
- 1.7. Visura catastale storica terreno
- 1.8. Estratto di mappa catastale
- 1.9. Licenza edilizia n°1118 dell'08/08/1963
- 1.9_2 Confronto tra Rilievo planimetrico e Licenza Edilizia n°1118/63
- 1.10. Ispezione Ipotecaria
- 1.11. Atto di compravendita del 01/06/2007
- 1.12. Atto di compravendita del 04/03/1964
- 1.13. Certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Matrimonio dei debitori eseguiti
- 1.14. Verbale sopralluogo



MANDATO

Il G. E., nell'udienza del 29/11/2023 formulava i quesiti:

D e s c r i v a

il C.T.U. :

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

☐ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale*(nel senso, cioè, che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe)ose la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale*(nel senso, cioè, che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione

e modifica), ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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 SOGEL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno, altresì, inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

☐ se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

☐ deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

Al 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.

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre 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 secondocui 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), specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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 di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà -previa comunicazione al giudice dell'esecuzione per l'eventuale nomina di un custode 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 giudice dell'esecuzione** 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 sospende le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

- ☐ indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- ☐ precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

□ **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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 in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota.

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

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per 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.

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

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



PREMESSA

Con decreto depositato in cancelleria in data 13.09.2023 il sottoscritto **arch. Marco Felicità**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via Mancone, 60, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2108, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Margherita Lojodice, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare **398/2021**, promossa da **XXXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX** a mezzo del procuratore speciale Deutsche Bank Mutui S.p.A., in persona dell'Amm.re delegato **XXXXXXXXXXXX** e del procuratore dott.ssa **XXXXXXXXXXXX** contro il sig. **XXXXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXX** e la sig.ra **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXX**.

In data 04.12.2023 il sottoscritto arch. Marco Felicità accettava il suddetto incarico e prestava il dovuto giuramento, sottoscrivendo il relativo verbale, con l'indicazione dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza, il sottoscritto, attraverso l'esame degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva tutte le informazioni necessarie per eseguire un controllo preliminare consistente nella **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati

Procedimento n°398/2021

Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare

catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva (art. 567, comma 2) redatta in data 25.10.2021 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, depositata in data 12.11.2021, risalente sino ad un atto di acquisto a titolo derivato trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la suddetta certificazione notarile nel rispetto dei 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita.

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale storico da cui si evincano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato indicati nella certificazione notarile.
- Certificato di residenza storica dell'esecutato;
- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo all'immobile;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato;

Il sottoscritto, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (cfr. All.1.4 Planimetria Catastale; All.1.6 Visura Catastale Storica appartamento Lotto Unico; All.1.12 Atto di compravendita del 01/06/2007; All.1.13 Atto di compravendita del 04/03/1964; All.A.9 Certificazioni di Stato Civile, Anagrafe e Matrimonio dei debitori eseguiti).

Si è provveduto, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito dei moduli contenenti il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, il sottoscritto arch. Marco Felicità ha individuato il creditore procedente (XXXXXXXXXXXXXX.), il titolo esecutivo posseduto (*Atto del 01/06/2007 – Notaio Diomede Falconio – Rep. 4027 Racc. 2108 Registrato a Napoli 4 il 07/06/2007 al n.5275– esecutivo dal 20/07/2007*), il creditore intervenuto (XXXXXXXXXXXXXX), il titolo esecutivo posseduto (*Ipoteca iscritta in data 14/03/2016 -- RGN n° 10826 --- RPN n° 1372*), il creditore ipotecario (*Equitalia SUD S.P.A., Sede Roma, c.f. 11210661002 -oggi Agenzia delle Entrate – Riscossione S.p.A. c.f. 08704541005*), i dati catastali ed una breve descrizione degli immobili oggetto del pignoramento (*Appartamento sito a Casoria (Na) in via Silvio Pellico, 9, piano terzo, interno 32, cat. A/3, censito al N.C.E.U. al Foglio 4 - Particella 917 - Sub 32*); la data di trascrizione del pignoramento (25/10/2021), la data del deposito dell'istanza di vendita (26/10/2021), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (*Atto di compravendita del 01/06/2007*).

Si rappresenta, inoltre, che in data 25.01.2022 si costituiva la debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED] difensore [REDACTED] N. [REDACTED].

In data 27.05.2022 si costituiva il debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, residente in [REDACTED] per mezzo del suo difensore [REDACTED], [REDACTED].

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Consulente Esperto Arch. Marco FELICITA', nominato nella procedura XXXXXXXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXXXXXX a mezzo del procuratore speciale XXXXXXXXXXXXXXXX in persona dell'Amm.re delegato XXXXXXXXXXXXXXXX e del procuratore dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXX contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta al n° 398 del Registro 2021 del Tribunale di Napoli Nord - Sezione Immobiliare, insieme all'Avv. Michelina Pratillo nominata dal G.E. custode giudiziario dell'immobile pignorato, effettuava n°1 sopralluogo di cui si riporta di seguito, in sintesi, il relativo verbale (*All. 1.14 Verbale di sopralluogo*).

In data 21.12.23 alle ore 16:00 in Casoria (NA), in via Silvio Pellico, 9, veniva individuato il cespite pignorato, consistente in un appartamento posto al piano terzo dell'unica scala dell'immobile facente parte del Condominio via Silvio Pellico n°9.

L'appartamento si presentava nel complesso in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e si componeva di cucina, bagno e due camere.

Si rinveniva, all'interno del compendio pignorato, la presenza del debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, il quale non ostacolava le attività. Era altresì presente l'avv. [REDACTED] per parte debitrice.

Il custode illustrava quali fossero le proprie funzioni ed in cosa consisteva la propria attività, nonché i doveri dell'occupante. Nel contempo, lo scrivente effettuava i dovuti rilievi planimetrici e fotografici dell'abitazione.

Il debitore esecutato dichiarava di essere divorziato dalla debitrice esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX la quale abita [REDACTED]

Durante l'accesso venivano acquisite dalla Custode le bollette relative al gas e all'acqua e si apprendeva l'esistenza di un condominio e le generalità dell'amministratore.

Il verbale veniva chiuso alle ore 17:10.

RISPOSTE AI QUESITI

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

C.E.: Si ritiene utile riepilogare, con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 in data **25/10/2021** ai nn° **52033/38389**, i beni oggetto della seguente procedura esecutiva, ai danni del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e della sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Nel dettaglio, in relazione al Pignoramento si ha quanto segue:

Del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a [REDACTED] - C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata [REDACTED] - C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2:

1) Appartamento sito a Casoria (Na), in Via Silvio Pellico, 9 e precisamente unità abitativa posta al piano terzo, Interno 32, censita al N.C.E.U. del Comune di Casoria (Na) al foglio 4, part. 917, sub 32, cat. A/3, vani 3,5, Superficie catastale totale 54 m².

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

I dati catastali attuali coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella susseguente Nota di Trascrizione.

LOTTO UNICO

1) Appartamento sito a Casoria (Na), in Via Silvio Pellico, 9 e precisamente unità abitativa posta al piano terzo, Interno 32, censita al N.C.E.U. del Comune di Casoria (Na) al foglio 4, part. 917, sub 32, cat. A/3, vani 3,5, Superficie catastale totale 54 m².

confinante con:

NORD - Affaccio su cortile condominiale	SUD – Ballatoio/Vano scala condominiale
OVEST – Foglio 4 – P.lla 917 – Sub 33	EST – Vano Scala condominiale

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile pignorato, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l'estratto di Mappa Catastale (*cf. All.A.1 Estratto di Mappa Catastale*) rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l'unità pignorata è in corrispondenza della originaria particella di cui al n° **4** del Foglio **917** del Comune di Casoria (Na), ma il fabbricato non è riportato in mappa.

Pertanto, sarebbe necessario aggiornare la mappa catastale dell'intero complesso edilizio con pratica Pregeo, che andrebbe richiesta a nome di tutti proprietari degli immobili presenti nello stesso.



Non sono in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

2) G.E.: QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**C.E.: LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà 1/2 cadauno del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED], c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, di un'unità residenziale sita nel Comune di

Casoria (NA) alla via Silvio Pellico, 9, al piano terzo del fabbricato, identificato con interno 32.

L'edificio si compone di 7 piani fuori terra. Le unità abitative hanno accesso dal vano scala condominiale che serve dieci unità abitative per ciascun piano.

Il lotto di vendita è contraddistinto da un unico corpo di fabbrica, tipologia in linea, il cui accesso avviene dall'ingresso pedonale su via Silvio Pellico. Tutti i piani dell'edificio sono adibiti ad abitazione. Le unità immobiliari presenti nell'edificio sono dotate di un ascensore condominiale che serve tutti i piani del vano scala. Non sono presenti spazi comuni oltre l'ingresso pedonale, né parcheggi.

Il fabbricato è ubicato nella zona Nord-Ovest del Comune di Casoria, nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici residenziali e attività al dettaglio, come bar, pasticcerie, tabacchi, ma anche scuole, supermercati, farmacie, istituti bancari ed uffici postali. Non lontano sono presenti anche attività all'ingrosso.

A meno di un km vi è la stazione ferroviaria di Casoria e a circa 200m è possibile raggiungere via Principe di Piemonte e la Strada Statale Sannitica, due importanti arterie di collegamento con i vicini comuni.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.



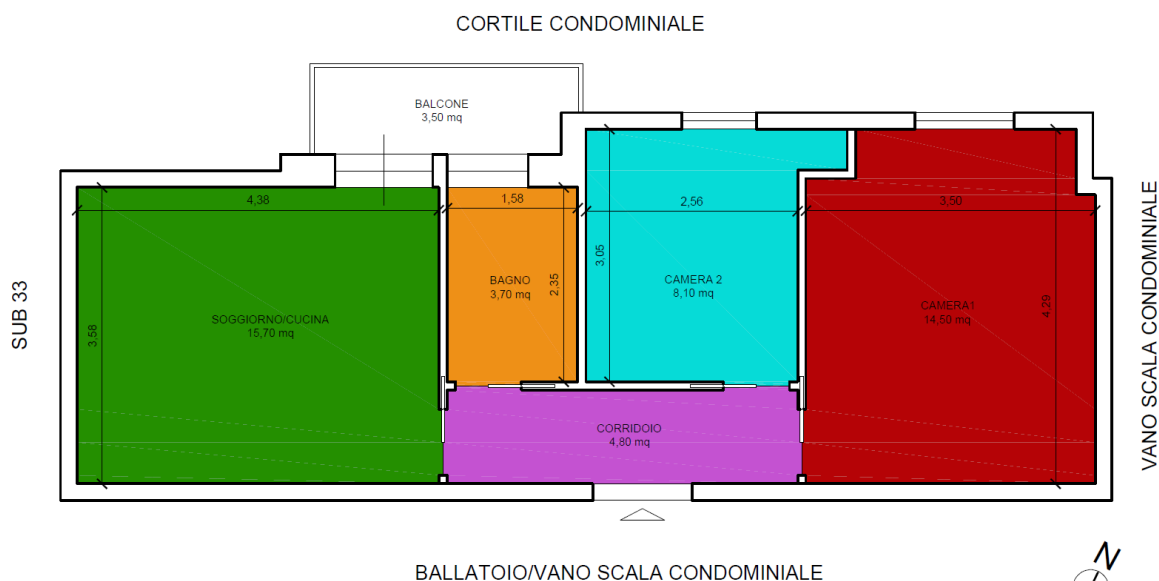
LOTTO UNICO

L'unità abitativa, ubicato al piano terzo del fabbricato, identificato con l'interno 32, si compone di soggiorno, cucina, un bagno, una camera, un corridoio ed un balcone esclusivo ubicato a Nord.

A Sud confina con il ballatoio comune, ad Ovest con altra unità immobiliare (sub 33) facente parte dello stesso edificio e ad Est con vano scala condominiale.

La superficie utile abitabile netta interna dell'appartamento e le superfici non residenziali (balcone) sono di seguito schematizzate:

Planimetria unità immobiliare – Lotto Unico



SOGGIORNO/CUCINA	mq. 15,70
CAMERA 1	mq. 14,50
CAMERA 2	mq. 8,10
BAGNO	mq. 3,70
CORRIDOIO	mq. 4,80
Totale superficie netta interna	mq. 46,80

BALCONE	mq. 3,50
Totale superficie non residenziale	mq. 3,50

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

1) **Appartamento** sito a Casoria (Na), alla Via Silvio Pellico, 9 e precisamente unità abitativa posta al piano terzo, Interno 32, censita al N.C.E.U. al foglio 4, part. 917, sub 32, cat. A/3, vani 3,5, Superficie catastale totale 54 m².

confinante con:

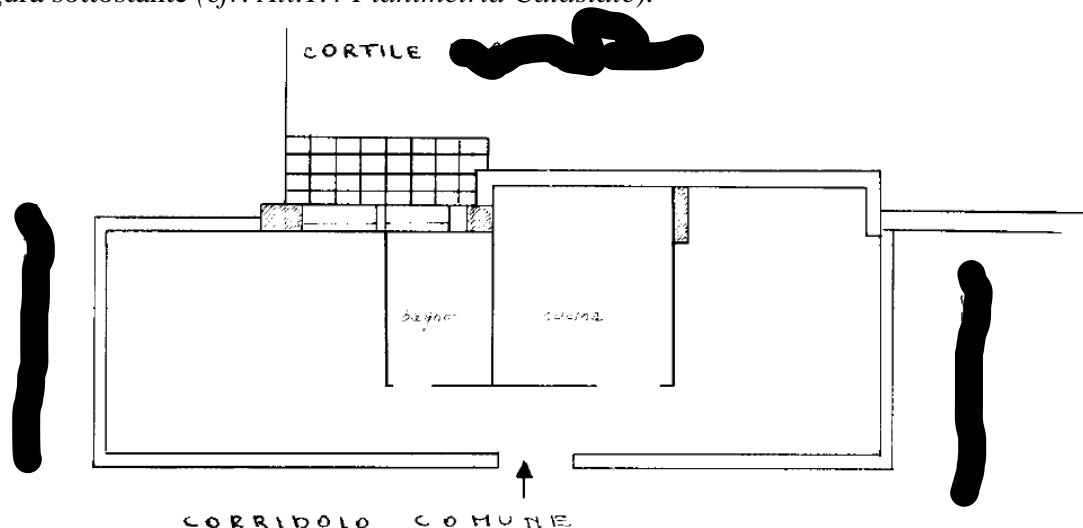
NORD - Affaccio su cortile appartenente ad
altra unità immobiliare

SUD – Ballatoio comune

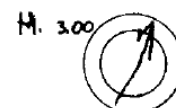
OVEST – Foglio 4, Particella 917, Sub 33

EST – Vano scala condominiale

Il tutto come meglio evidenziato nella relativa scheda catastale che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante (cfr. All.1.4 Planimetria Catastale).



ORIENTAMENTO



Piano 3° interno 32

SCALA DI 1:100

Procedimento n°398/2021

Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare

STATO DI CONSERVAZIONE

Il lotto di vendita si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Il lotto in oggetto riporta pertanto una **superficie commerciale** pari a:

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	54,71	1,00	54,71
Balcone	3,24	0,25	0,81
TOTALE			55,52

STRUTTURA E FINITURE – APPARTAMENTO LOTTO UNICO

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi pressoché buono. L'appartamento ha unico affaccio sul lato Nord dell'edificio e gode di discreta esposizione, con affaccio libero. Lo stato di conservazione delle finiture interne risulta buono, lo stesso infatti è stato oggetto di ristrutturazione risalente a circa dieci anni fa; le pavimentazioni interne di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato di colore chiaro, mentre i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in monocottura bicolore. Tutte le porte sono scorrevoli a scomparsa, tamburate con impiallacciatura in legno color rovere. Le superfici murarie di pareti e soffitti sono in buono stato di conservazione di colore bianco. Anche gli infissi sono stati oggetto della recente ristrutturazione e sono realizzati con telai in alluminio effetto legno e doppi vetri-camera; anche i cassonetti degli avvolgibili hanno la stessa finitura in alluminio color legno.





IMPIANTI TECNOLOGICI – APPARTAMENTO LOTTO UNICO

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue. L'impianto di riscaldamento è realizzato con tubazioni sottotraccia in multistrato, con caldaia a metano che fornisce l'acqua calda sanitaria. Collegato alla caldaia, è predisposto l'impianto di riscaldamento autonomo, che risulta però manchevole dei corpi radianti. Lo stesso impianto, per poter essere messo in efficienza, avrebbe bisogno del solo montaggio dei termosifoni. Agli atti non esiste un Attestato di Prestazione Energetica (certificato A.P.E.) per cui va redatto ed il costo per la sua redazione, rispetto ai prezzi di mercato, è pari a € 500,00.



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

C.E.: Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che l'immobile oggetto della presente relazione risulta identificato con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

1) Appartamento sito a Casoria (Na), in Via Silvio Pellico, 9 e precisamente unità abitativa posta al piano terzo, Interno 32, censita al N.C.E.U. del Comune di Casoria (Na) al foglio 4, part. 917, sub 32, cat. A/3, vani 3,5, Superficie catastale totale 54 m².

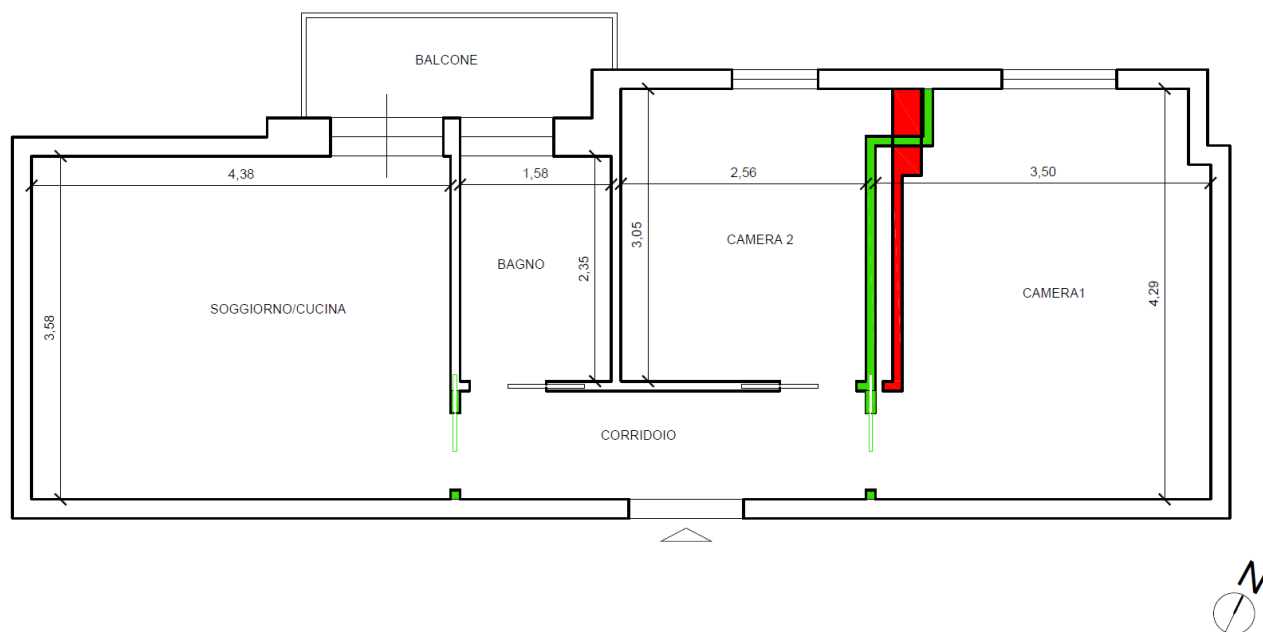
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 4, particella 917, subalterno 32				
	DATI CATASTALI ACCERTATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZIONE	Via Silvio Pellico, 9	Via Silvio Pellico, 9	Via Silvio Pellico, 9	Via Silvio Pellico, 9
LOCALITÀ	Casoria	Casoria	Casoria	Casoria
FOGLIO	4	4	4	4
PARTICELLA	917	917	917	917
SUB	32	32	32	32
PIANO	3	3	3	3
INTERNO	32	32	32	32
CATEGORIA	A/3	A/3	A/3	A/3

CONSISTENZA	Vani 3,5	Vani 3,5	Vani 3,5	Vani 3,5
-------------	----------	----------	----------	----------

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (cfr. All.1.5 Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale) in ordine alla demolizione della parete di confine tra le due camere da letto e la ricostruzione della stessa a circa 30cm di distanza.

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00.

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

C.E.: LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

1) Appartamento ubicato nel Comune di Casoria (Na) alla Via Silvio Pellico, 9, piano terzo, interno 32; è composto da n°3 vani principali, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, un corridoio ed un balcone, confina ad Ovest con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato, ad Est con scala condominiale, a Nord affaccia su cortile appartenente ad altra unità

immobiliare, a Sud con ballatoio comune; è riportato nel C.F. del Comune di Casoria (Na) al Foglio 4, p.lla 917, sub. 32; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, seppur presenta delle difformità solo planimetriche; vi è Licenza Edilizia n°1118 del 08/08/1963 rilasciata dal Comune di Casoria (NA); lo stato dei luoghi non è conforme alla Licenza Edilizia n°1118/63 in ordine alla realizzazione del fabbricato con modifiche della sagoma esterna, delle facciate e della conformazione planimetrica interna; l'immobile risulta abusivo e non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene; l'immobile ricade in zona B2 "Nuovo centro".

PREZZO BASE Lotto Unico: € 45.279,38;

5) G.E.: QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in data **15/09/2021** all'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX e in data **17/09/2021** all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli in data **25/10/2021** ai nn° **52033/38389**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo al bene pignorato, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Diomede FALCONIO del **01/06/2007** rep. notarile n°4026 Racc. n°2107 trascritto presso l' Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data **08/06/2007** ai nn° **42691/20807**, con il quale il sig. XXXXXXXXXXX nato [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX vendeva al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà in comune e in parti uguali tra loro, del seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Casoria (NA) alla Via Silvio Pellico, 9, e precisamente:

- **Appartamento** posto al terzo piano, distinto col numero interno 32 (trentadue), avente accesso dalla prima porta a destra di chi percorre il ballatoio posto a destra per chi esce dall'ascensore, composto da due vani e accessori, confinante: con ballatoio; con appartamento distinto con il numero interno 33 (trentatrè); con cortile privato; con cassa scale; riportato nel Catasto fabbricati di Casoria (Na) in ditta "XXXXXXXXXXXX", foglio 4, p.lla 917, sub 32, via Silvio Pellico n.9, piano 3, interno 32, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Alberto VITOLO del **04/03/1964** rep. notarile n°40405 Racc. n°2501 trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Napoli in data **24/03/1964** ai nn° **14038/10111**, con il quale il sig. XXXXXXXXXXXX, nato [REDACTED] e il sig. XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] vendevano al sig. XXXXXXXXXXXX nato [REDACTED] c.f. XXXXXXXXXXXX, la piena proprietà:

- **Suolo edificatorio** a forma di trapezio rettangolo sito in Casoria alla via Silvio Pellico già, via Tenente Formicola, già località Casamerola – esteso metri quadrati milletrecentoquarantanove e sessanta – mq 1349,70, confinante a nord con proprietà [REDACTED] per metri lineari 51 circa; ad est con via Settembrini per metri lineari 27,20 circa; a sud con via Silvio Pellico per metri lineari 48,25 circa; ad ovest con proprietà [REDACTED] per metri lineari 27,60. Riportato nel Catasto Rustico di detto Comune alla partita 18153060 foglio 4 particella 283/n.R. D £297 ed agrario £ 55.35.

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

C.E.: LOTTO UNICO

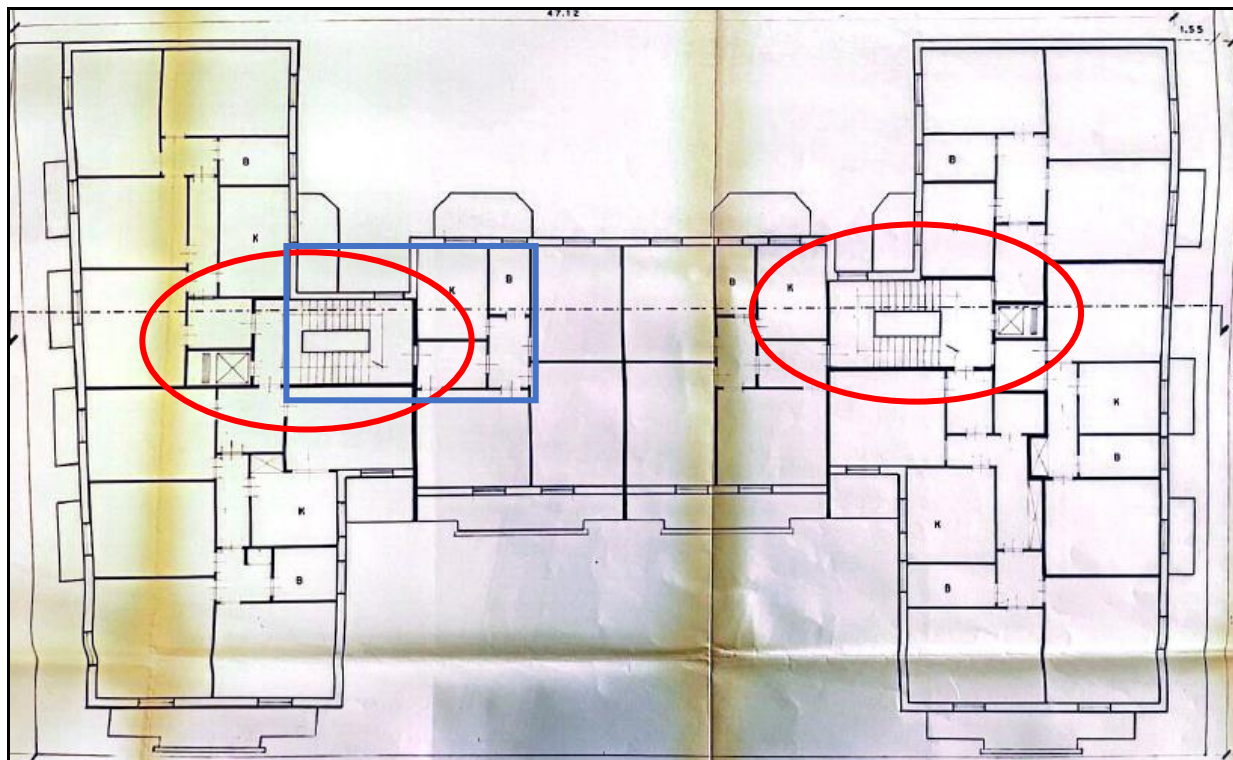
In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Casoria (Na), è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con Licenza Edilizia n°1118 dell'08.08.1963.

Dal rilievo effettuato sui luoghi, risulta che l'intero fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto a quanto previsto nei grafici allegati alla Licenza Edilizia sopra citata.

LOTTO UNICO

Per quanto concerne la conformità delle autorizzazioni edilizie con lo stato dei luoghi, è stata rilevata la seguente situazione:

Licenza Edilizia n°1118 dell'08.08.1963_Planimetria Piano tipo



Ortofoto_vista fabbricato dall'alto

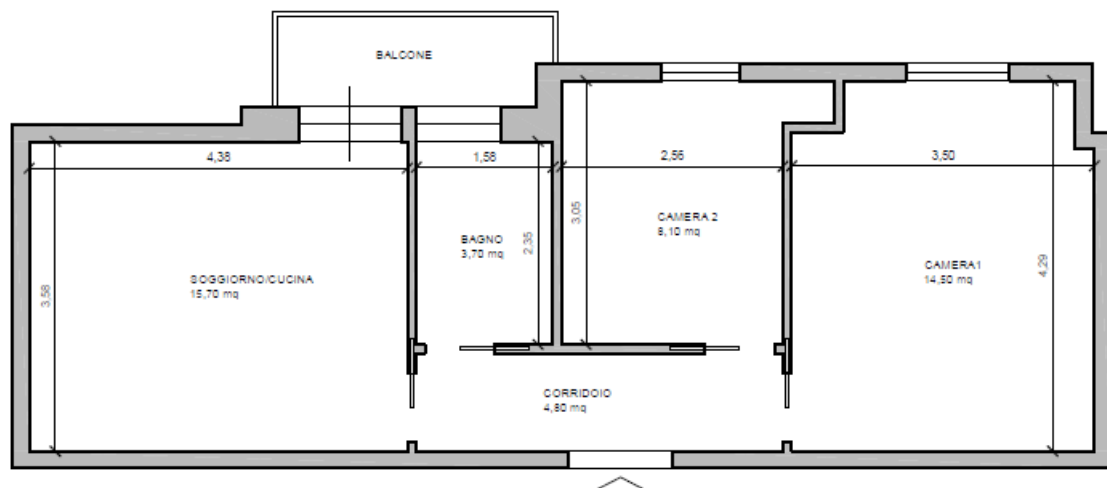


Legenda:

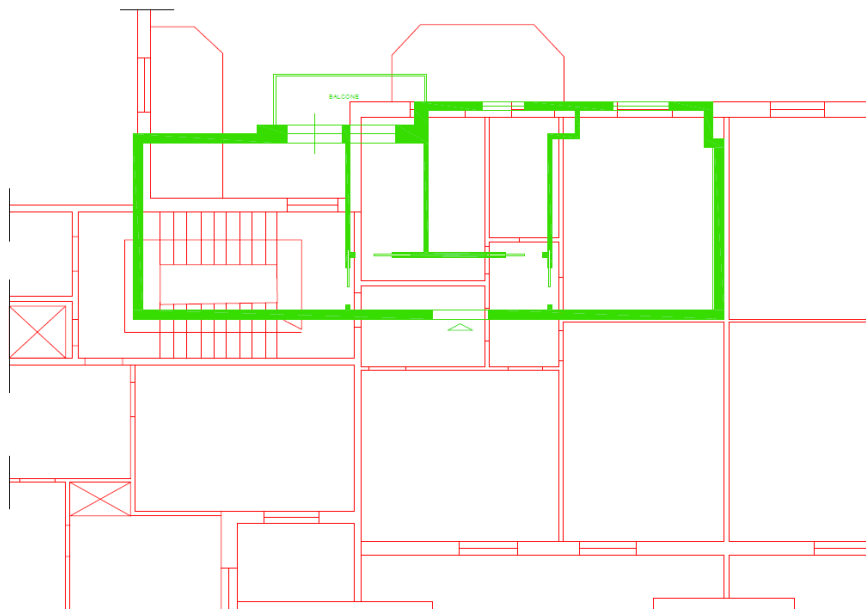
- ✚ Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia n°1118/63
- ✚ Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia n°1118/63 e non rilevata sui luoghi
- ✚ Campitura Blu → Perimetro unità immobiliare oggetto di pignoramento

Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi

Procedimento n°398/2021
Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare



Sovrapposizione tra Licenza Edilizia n°1118/63 e Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi



Legenda:

- ✚ Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella Licenza Edilizia n°1118/63
- ✚ Campitura Rossa → Presente nella Licenza Edilizia n°1118/63 e non rilevata sui luoghi

Com'è possibile riscontrare dal confronto, la Licenza Edilizia n°1118 dell'08/08/1963 prevedeva la realizzazione di due vani scala condominiali, uno ad Est ed uno ad Ovest, che servivano n°7 unità immobiliari per ogni piano, con una conformazione planimetrica del fabbricato simile a quella di fatto realizzata, ma in effetti diversa. Il fabbricato è stato invece realizzato con un unico vano scala centrale ed ogni piano serve n°10 unità immobiliari. Ulteriori difformità si riscontrano in alcune modifiche relative alle facciate, ai balconi e alle bucature (posizione e dimensioni degli infissi). Dalla sovrapposizione è possibile rilevare che l'appartamento oggetto del presente

pignoramento è ubicato in parte su uno dei due vani scala che dovevano essere realizzati così come da Licenza Edilizia n°1118/63.

Dal momento che è stato riscontrato che l'intero fabbricato è stato edificato in difformità rispetto al titolo abilitativo e, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Casoria (NA), non risultano pratiche di Variante alla Licenza Edilizia n°1118 dell'08/08/1963, né alcuna richiesta di sanatoria, né esiste certificato di agibilità/abitabilità, per cui lo stesso risulta abusivo e non sanabile.

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile pignorato è occupato dal debitore esecutato Sig. **XXXXXXXXXXXX** nato **[REDACTED]** (**[REDACTED]** C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

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

C.E.: LOTTO UNICO

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Risulta l'esistenza di un regolamento condominiale;
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

- 1) Non risultano domande giudiziali;
- 2) Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 3) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

1) ISCRIZIONI CONTRO LOTTO UNICO

ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2016 ai nn.10826/1372 derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE rep. 3496/7116 del 04/03/2016, a favore di **EQUITALIA SUD S.P.A. C.F. 11210661002**, con sede legale in Roma (RM), contro il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a [REDACTED] C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sull'immobile sito in Casoria (NA) F.4 P.Illa 917 Sub.32, derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo.

ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2007 ai nn.42692/14924 derivante da IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO rep. 4027/2108 del 01/06/2007, a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. C.F. 08226630153 con sede in Milano (MI), contro il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a [REDACTED] c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata [REDACTED] C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sull'immobile sito in Casoria (NA) F.4 P.Illa 917 Sub.32.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2000 ai nn. 33943/6629 derivante da IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO rep. 22655 del 19/10/2000, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. C.F. 06210280019 con sede in Torino (TO), contro il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato [REDACTED] **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante sull'immobile sito in Casoria (NA) F.4 P.Illa 917 Sub.32.

A margine di tale iscrizione vi sono le seguenti annotazioni:

1. Annotazione n. 3659 del 12/10/2001 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 3660 del 12/10/2001 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 10069 del 07/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 74 del 03/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Comunicazione n. 1797 del 13/04/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 28/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (sequestri conservativi; ecc.)_LOTTO UNICO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25/10/2021 ai nn. 38389/52033, a favore di **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. C.F. 08226630153, con sede in Milano (MI), contro** il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** – C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX** – C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Napoli Nord rep. 7679, notificato in data 15/09/2021 ad **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e in data 17/09/2021 a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, gravante per il diritto di Piena proprietà per la quota di 1/2 cadauno sull'immobile in oggetto;

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)_LOTTO UNICO

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, risulta che l'unità immobiliare è abusiva in quanto l'intero fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto al titolo abilitativo corrispondente alla Licenza Edilizia n°1118/63 (*cfr. All. 1.16 Licenza edilizia n°1118 dell'08/08/1963; All. 1.17 Confronto tra Rilievo planimetrico e Licenza Edilizia n°1118/63*); non può ottenersi sanatoria per cui l'immobile risulta abusivo.

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)_LOTTO UNICO

In merito alle difformità catastali, descritte in risposta al quesito 3), per poter rendere conformi le planimetrie catastali a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00 per ogni immobile.

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'area di cui al bene pignorato è ubicata nel Comune di Casoria (Na), da accertamenti effettuati, non ricade su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, né è in corso pratica per lo stesso.

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Casoria (Na), non è gravato da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene pignorato dei debitori è di proprietà.

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

C.E.: LOTTO UNICO

Per l'immobile in oggetto risulta costituito un condominio, denominato:

Amministrazione Condominio Via Silvio Pellico n.9, via Silvio Pellico, 9, Casoria (NA), C.F. 93011160632, il cui Amministratore *pro tempore* dott. XXXXXXXXXXXXXXXX, a seguito di richiesta formulata dallo scrivente, in data 28/02/2024, forniva le seguenti informazioni, relativamente al cespite pignorato costituente LOTTO UNICO:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari ad €600,00;
- 2) non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) l'unica quota condominiale scaduta non pagata negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risulta quella di Gennaio 2024 pari ad €50,00;
- 4) non risultano eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) G.E.: QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**C.E.: LOTTO UNICO**

Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (*Market Value*) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E' possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (*market approach*)
- metodo finanziario (*income approach*)
- metodo di costo (*cost approach*)

Si ritiene nel caso specifico applicare l'approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel **Metodo Comparativo** (*market-comparative approach*).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all'analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento.

Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l'attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

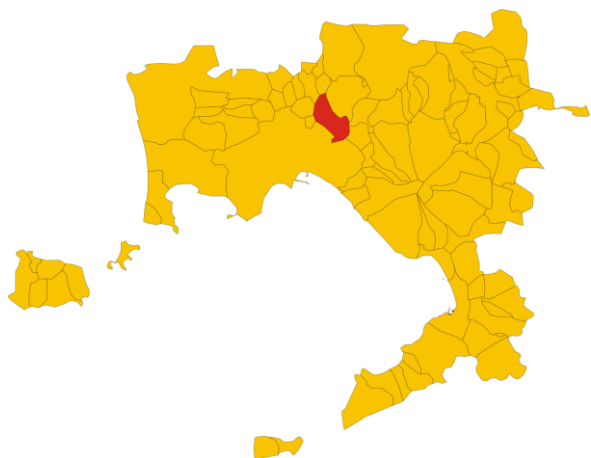
Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici

presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

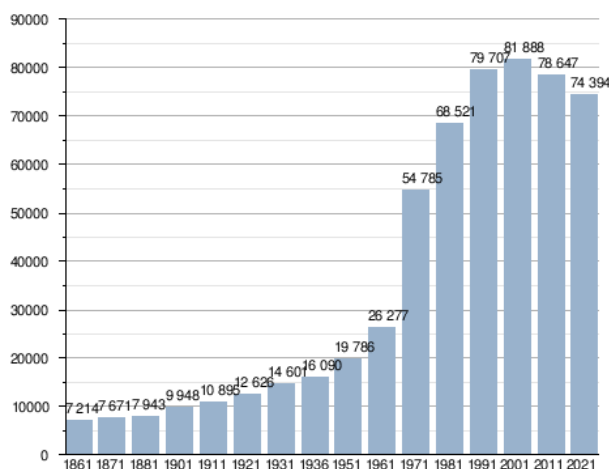


Nello specifico il bene si trova nel Comune di Casoria (NA). Il Comune di Casoria si estende su di un territorio su una superficie di 12,13 Km², sorge a 70m sul livello del mare, appartiene alla Città Metropolitana di Napoli e dista circa 5 km dalla città di Napoli, capoluogo di Provincia. Confina a Nord con i Comuni di Afragola e Frattamaggiore, ad Ovest con i Comuni di Napoli, Arzano e Casavatore, ad est con il Comune di

Casalnuovo di Napoli, a Sud con il Comune di Volla. Dal Comune di Casoria si dipartono diversi collegamenti con altri Comuni tra cui l'autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, l'A3 Napoli-Pompei-Salerno, l'A16 Napoli Canosa, la SS 162 NC Asse Mediano da Lago Patria ad Acerra.

PROVINCIA DI NAPOLI – COMUNE DI CASORIA

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Casoria:



LOTTO UNICO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione (superficie residenziale e non residenziale) oggetto della presente stima è di **m² 55,52**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche dati utilizzate sono:

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Provincia: NAPOLI

Comune: CASORIA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	3,7	5,6	L

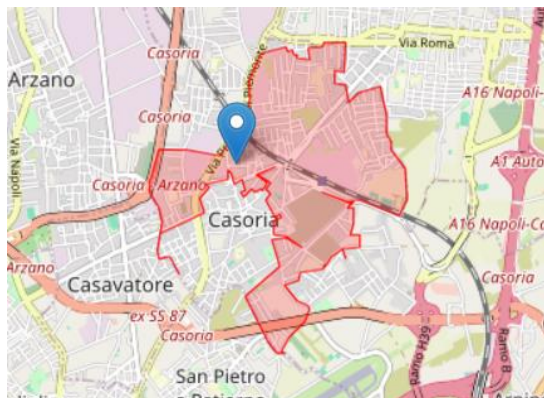
Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 1.500,00 €/mq.

Si ha quindi: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 55,52 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = \text{€ } 83.280,00$ valore di vendita

BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Zona: Semicentro

Posizione zona: Semicentro



Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 810	Euro 1.016	Euro 1.222

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo	Valore Medio	Valore massimo
<u>810 €/mq</u>	<u>1.016 €/mq</u>	<u>1.222 €/mq</u>

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di 2° fascia, ossia di qualità inferiore alla media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 1.016,00 €/mq.

Si ha quindi: $1.016,00 \text{ €/mq} \times 55,52 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = \text{€ } 56.408,32$ valore di vendita

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

“DM Soluzioni immobiliari” – J.F. Kennedy, 53, Quarto (NA)

“Alfredo Cerqua Servizi Immobiliari” – via Alessandro Manzoni, 32, Casoria (NA)

“Affiliato Frimm - Gruppo Casoria S.R.L.” – via Giosuè Carducci, 22, Casoria (NA)

CASORIA (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 135.000	109,00	Fabbricato	1.238,53	€ 1.374,20
€ 185.000	130,00	Fabbricato	1.423,08	
€ 55.500	60,00	Fabbricato	925,00	
€ 130.000	67,00	Fabbricato	1.600,00	
€ 235.000	140,00	Fabbricato	1.678,57	
€ 69.000	50,00	Fabbricato	1.380,00	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.374,20 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

COEFFICIENTI DI MERITO

STATO LOCATIVO	Abitazione libera	1,00
PIANO	Terzo piano con ascensore	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono stato	1,00
LUMINOSITA'	Poco luminoso	0,90
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
EDIFICIO	Oltre 40 anni - Scadente	0,85
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,84**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.374,20 al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per l'abitazione oggetto di stima è **€ 1.154,33**.

Si ha quindi: $1.154,33 \text{ €/mq} \times 55,52 \text{ mq (sup. lorda apt.)} = \text{€ } 64.088,40$ valore di vendita

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(\text{€ } 83.280,00 \text{ €} + 56.408,32 \text{ €} + 64.088,40 \text{ €}) / 3 = \text{€ } 67.925,57$ **€ valore di vendita**

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente ha adottato il metodo della stima analitica, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Pertanto, lo scrivente ha preso in considerazione le seguenti fonti:

- **Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Provincia: Napoli – Semestre: I 2023 – Comune: Casoria – Fascia/Zona:

Semicentrale/Semicentro – Destinazione: Residenziale

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 4,65 €/mq.

Si ha quindi: $4,65 \text{ €/mq} \times 55,52 \text{ mq (sup. lorda appartamento)} = \text{€ } 258,17$ valore locativo mensile

- Borsino Immobiliare:**Comune: Casoria – Fascia: Semicentrale - Posizione zona: Semicentro**

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,00	Euro 2,68	Euro 3,37

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 2,68 €/mq.

Si ha quindi: 2,68 €/mq x 55,52 mq (sup. lorda appartamento) = € 148,79 valore locativo mensile

- Agenzia del Mercato Immobiliare locale:**CASA MARTA Gruppo Immobiliare - via Michelangelo Buonarroti, 15, Casoria (NA)****TECNOIMMOBILIARE - via Luigi Galvani, 23 Casavatore (NA)****Affiliato Tecnocasa: EVOLUZIONE IMMOBILIARE 1 SRL - via Gioacchino D'Anna, 6 Casoria (NA)**

CASORIA (NA)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 620,00	94,00	Fabbricato	6,59	€/mq 6,22
€ 550,00	85,00	Fabbricato	6,47	
€ 480,00	100,00	Fabbricato	4,80	
€ 600,00	94,00	Fabbricato	6,38	
€ 650,00	95,00	Fabbricato	6,84	

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra i valori delle quotazioni di appartamenti simili, pari a 6,22 €/mq.

Si ha quindi: 6,22 €/mq x 55,52 mq (sup. lorda appartamento) = € 345,33 valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(258,17 € + 148,79 € + 345,33 €) / 3 = \mathbf{250,76 € \text{ valore locativo mensile}}$

Quindi, considerando il valore di locazione congruo per l'appartamento, si ha una rendita mensile lorda pari ad € 250,76 (valore locativo appartamento) pari, a sua volta, ad un canone lordo annuo di 3.009,12 €.

Da tale importo, vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario, tra le quali, manutenzione e oneri fiscali, pari a circa il 30%. Per cui si ottiene:

$3.009,12 € - 30\% = 2.106,38 € \text{ reddito annuo netto}$

Dal calcolo del saggio di capitalizzazione si ha che esso è pari al 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Quindi, dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$V1 = € 2.106,38 : 0.03 = € 70.212,66$

Procedimento n°398/2021**Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare**

Infine, operando una media tra le due valutazioni immobiliari si ottiene:

$(67.925,57 \text{ €} + 70.212,66 \text{ €}) / 2 = \mathbf{69.069,11 \text{ € valore di vendita}}$

Premesso quanto sopra, l'unità immobiliare situata in Casoria (NA), rappresentante il Lotto di Vendita Unico, in proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e della **sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** - C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 69.069,11.**

Tuttavia il bene in oggetto della presente stima risulta totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile, inoltre non risulta sia stato emesso ordine di demolizione del bene, per cui lo scrivente determinerà il **valore d'uso del bene**, che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

VALORE D'USO

Giacché l'abusivismo edilizio è altamente diffuso sul territorio, gli immobili con queste caratteristiche conservano un proprio apprezzabile valore d'uso poiché c'è un rischio remoto di demolizione.

Considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Casoria, lo scrivente ritiene opportuno stimare il valore d'uso del lotto per un ventennio.

Il valore d'uso è stato calcolato con l'utilizzo della stima analitica del valore dell'immobile mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula utilizzata è la seguente:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto, (calcolato al *paragrafo 12*)) pari a 2.106,38 €, si ottiene:

$$Af = 2.106,38 \text{ €} (1,03^{20} - 1) / 0,03 = 56.599,22 \text{ € valore d'uso stimato}$$

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 20%, per cui il valore arrotondato, a **base di vendita sarà di € 45.279,38 (Quarantacinquemiladuecentosettantanove/38).**

13) G.E.: QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**C.E.: LOTTO UNICO**

Il bene in oggetto non tratta di quota indivisa.

14) G.E.: 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.

C.E.: Dal certificato rilasciato dal Comune di Casoria (NA) - Ufficio Stato Civile – risulta che: il debitore esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a [REDACTED] - C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX** alla data del pignoramento risultava residente nel Comune [REDACTED] ([REDACTED]) e la debitrice **sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX** nata [REDACTED] - C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXX** alla data del pignoramento risultava residente nel [REDACTED]

Inoltre, dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] ([REDACTED]), risulta che, con sentenza del Tribunale di Torre Annunziata, in data [REDACTED] [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto tra i due debitori esecutati in [REDACTED]

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.

Il Consulente Esperto
Arch. Marco FELICITA'



C O N C L U S I O N I**LOTTO UNICO****SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

Piena ed intera proprietà di un appartamento ubicato nel Comune di Casoria (Na) alla Via Silvio Pellico, 9, piano terzo, interno 32; è composto da n°3 vani principali (cucina/soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio ed un balcone), confina a Sud con ballatoio/vano scala, a Nord affaccia su cortile privato, ad Ovest confina con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato e ad Est con vano scala; è riportato al C.F. del Comune di Casoria (NA) al Foglio 4, P.lla 917, sub. 32; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, seppur presenta delle difformità solo planimetriche; vi è Licenza Edilizia n°1118 del 08/08/1963 rilasciata dal Comune di Casoria (NA); lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla Licenza Edilizia n°1118/63 in ordine alla realizzazione del fabbricato con modifiche della sagoma esterna, delle facciate e della conformazione planimetrica interna; l'immobile ricade in zona B2 "Nuovo centro".

NEGOZIO DI ACQUISTO: a rogito del Notaio Diomede FALCONIO del **01/06/2007** rep. notarile n°4026 Racc. n°2107 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 in data **08/06/2007** ai nn° **42691/20807**,

- **A FAVORE:** XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX;
- **XXXXXXXXXXXXXX** nato a [REDACTED] f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Appartamento** posto al terzo piano, distinto col numero interno 32 (trentadue), avente accesso dalla prima porta a destra di chi percorre il ballatoio posto a destra per chi esce dall'ascensore, composto da due vani e accessori, confinante: con ballatoio; con appartamento distinto con il numero interno 33 (trentatrè); con cortile privato; con cassa scale; riportato nel Catasto fabbricati di Casoria (Na) in ditta "XXXXXXXXXXXXXX", foglio 4, p.lla 917, sub 32, via Silvio Pellico n.9, piano 3, interno 32, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, R.C. Euro 280,18.

TRASCRIZIONI CONTRO:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 25/10/2021 ai nn. 38389/52033;

- **A FAVORE:** DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. C.F. 08226630153, con sede in Milano (MI)
- **CONTRO:** XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: L'unità immobiliare situata in Casoria (NA), rappresentante il Lotto di Vendita Unico, in proprietà per la quota di 1/2 cadauno del sig. XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] – C.F. XXXXXXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] – C.F. XXXXXXXXXXXXX, risulta totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile e non risulta essere stato emesso ordine di demolizione di tale bene. Pertanto, si è determinato il valore d'uso che è pari ad €56.599,22.

Tenendo conto, infine, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore d'uso del 20%, in ragione della mancata disponibilità degli immobili, della mancanza di garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, dalla condizione dell'immobile.

Per cui il prezzo base d'asta sarà pari ad:

€ 45.279,38 (Quarantacinquemiladuecentosettantanove/38).

Il Consulente Esperto
Arch. Marco FELICITA'

