

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 286/2020

CHE BANCA! S.P.A.

contro

OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Fabrizia Fiore

Custode Giudiziario
avv. Gilda Ferri

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	3
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	5
QUESITO 3.....	17
QUESITO 4.....	20
QUESITO 5.....	20
QUESITO 6.....	22
QUESITO 7.....	26
QUESITO 8.....	27
QUESITO 9.....	29
QUESITO 10.....	29
QUESITO 11.....	29
QUESITO 12.....	30
QUESITO 13.....	35
QUESITO 14.....	36
ALLEGATI	

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, nato a *Omissis* il *Omissis*, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in Caserta in via *Omissis Omissis* n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 286/2020 CHE BANCA! S.P.A. contro Omissis Omissis** rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 10.06.2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 24.06.2021, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* delle linee guida per l'esperto.

In data 22.07.2021, con il Custode Giudiziario, avv. Gilda Ferri, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione all'esecutata, è stato raggiunto il bene oggetto del procedimento sito nel Comune di Sant'Antimo, via Lava n.12. In tale occasione, alla presenza dell'esecutata, è stato possibile accedere all'interno dell'unità e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 1).

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

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la 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.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica) ed informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita: classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.**

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

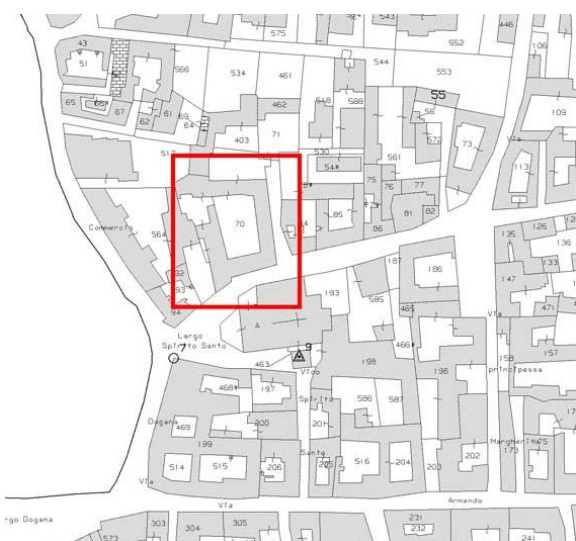
Come riportato nell'atto di pignoramento, oggetto della procedura in danno di **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) è la **piena ed intera proprietà dell'abitazione in Sant'Antimo, via Lava n.12**, riportato in catasto al **foglio 8 particella 57 sub 17** cat. A/4, vani 4,5 piano n.2 (*cfr. atto di pignoramento*).

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione, da allora rimasti invariati.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Per l'unità pignorata manca la planimetria catastale.

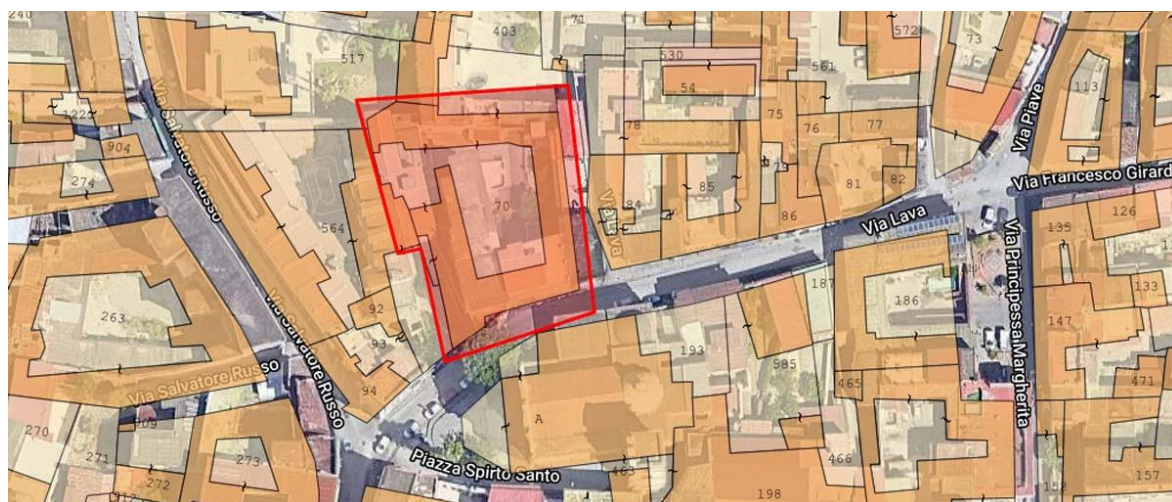
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del bene pignorato:



_estratto mappa catastale



_ortofoto (estratto da Google Earth)



_sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)

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

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'APPARTAMENTO al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di **Sant'Antimo, via Lava n.12**. Si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera con cabina armadio, bagno, ripostiglio, lavanderia, balcone e porzione di ballatoio; confina a nord con sub 16, a sud con via Lava, a ovest con spazio esterno, a est con cortile fabbricato. Il tutto è distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17** cat. A/4, consistenza 4,5 vani.

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

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

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

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

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

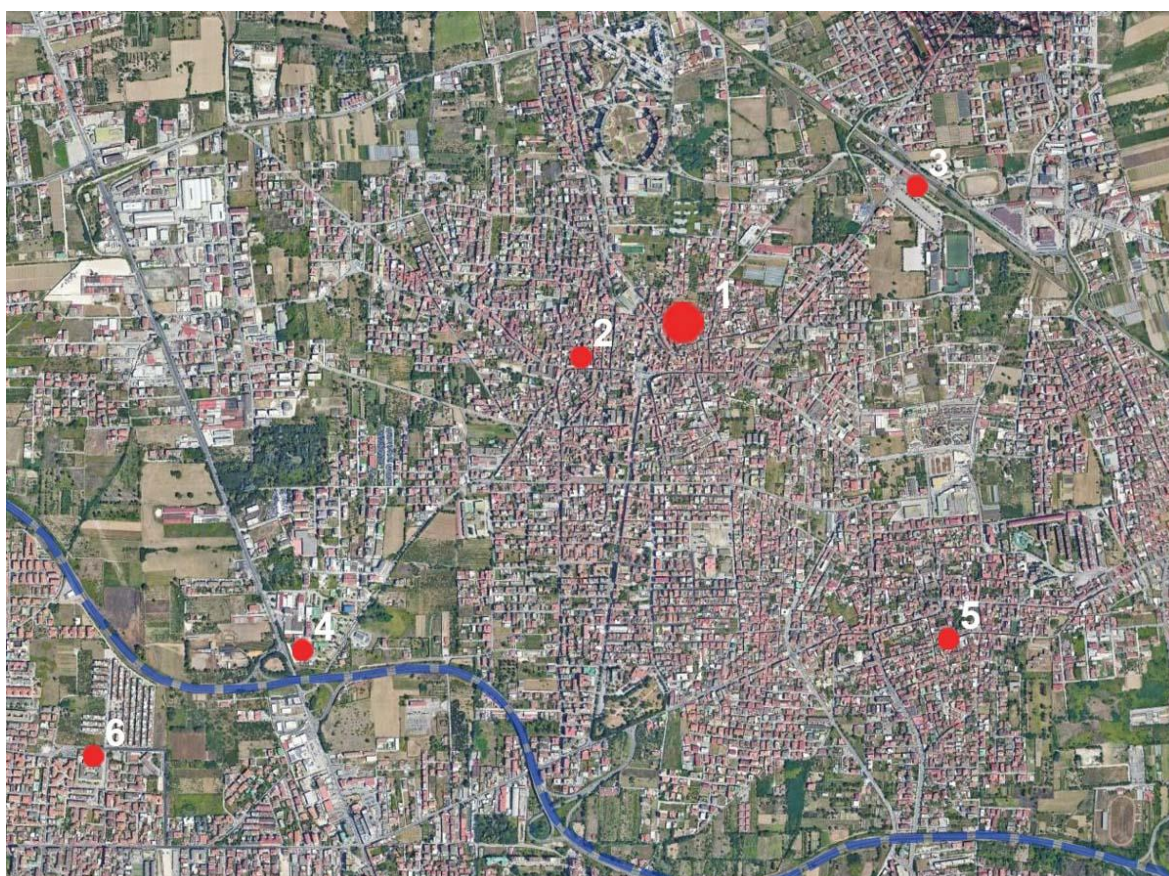
Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione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

Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione in Sant'Antimo, via Lava n.12, distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato nel centro storico del Comune di Sant'Antimo, a pochi passi di Piazza della Repubblica. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzato dall'edilizia storica cittadina con fabbricati in muratura in genere di

tre piani fuori terra, si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, prive di marciapiedi e dotate di pubblica illuminazione. Nelle immediate vicinanze vi sono i servizi pubblici di prima necessità. A circa 1 Km è posta la stazione ferroviaria, mentre a 500 m sorge la sede del Municipio. Il bene, ma più in generale l'intero Comune, risulta ben collegato con il contesto territoriale, raggiungibile attraverso la S.P. ex s.s.162 NC *Asse Mediano* e la S.S.7 bis. A breve distanza sorgono i comuni di Giugliano in Campania, Casandrino, Melito di Napoli e Sant'Arpino



**1. Bene pignorato - 2. Centro storico e sede del Municipio - 3. Stazione Ferroviaria FS
4. Svincolo S.P. ex SS162NC (Asse Mediano) - 5. Casandrino - 6. Giugliano in Campania**

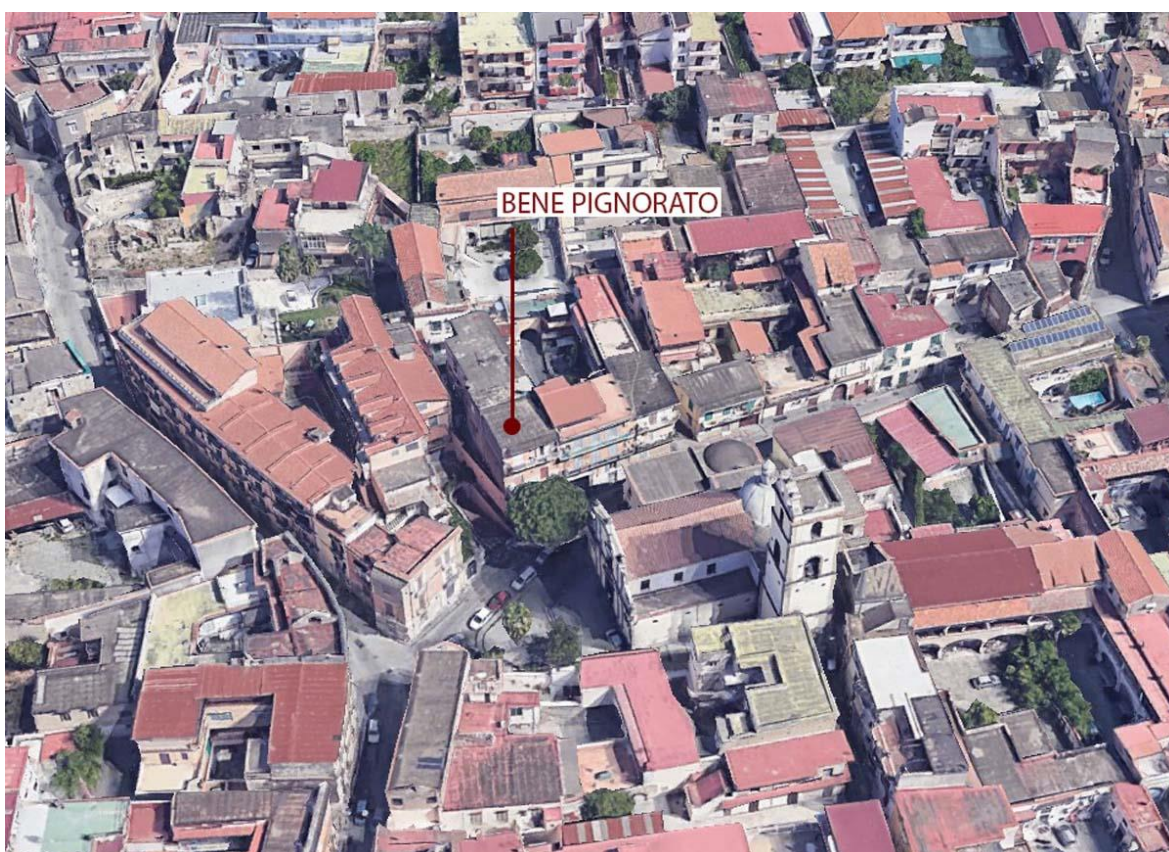
SP ex SS 162 NC (Asse Mediano)

_inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene è inserito in un complesso edilizio di epoca più che remota, composto da più corpi di fabbrica articolati intorno ad un cortile, a cui si accede direttamente dalla strada attraverso l'androne comune caratterizzato dal portale in pietra. In particolare, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è ubicato alla sinistra dell'androne. Il fabbricato, composto da un volume in linea di tre piani fuori terra, è realizzato con struttura portante in muratura di tufo e copertura piana a lastrico

solare. Le facciate esterne, dalle linee semplici, sono intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione del piano intermedio di colore senape; le stesse si presentano in mediocre stato conservativo, necessitando di intervento di manutenzione. L'ingresso avviene mediante il corpo scala posto in fondo al cortile, al termine dell'edificio, a cui sono collegati i ballatoi esterni. Nel corpo scala è presente l'ascensore ad uso esclusivo del bene pignorato, di cui però non è stato possibile accertarne lo stato funzionale.



_vista aerea del fabbricato



_viste del fabbricato da via Lava





_viste dal cortile interno comune



_corpo scala del fabbricato



_ascensore esclusivo nel corpo scala



_botola accesso al lastrico



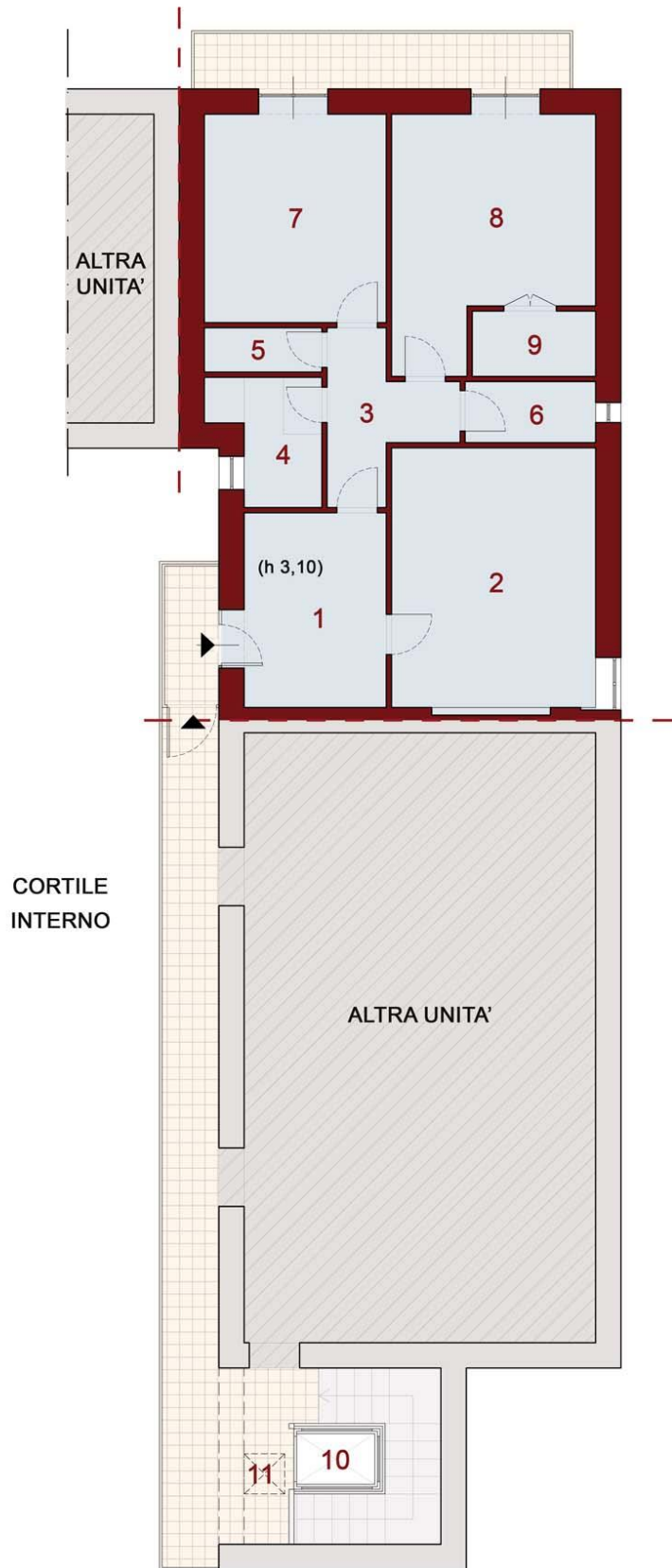
_ballatoio di ingresso



_ballatoio di ingresso

L'**appartamento** pignorato è posto al secondo ed ultimo piano dell'edificio; l'accesso all'unità abitativa è posto al termine del ballatoio esterno comune, la cui porzione di esclusiva proprietà è ben distinta dalla presenza della veranda di ingresso. L'abitazione si compone di **ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto con cabina armadio, bagno, lavanderia, ripostiglio e disimpegno**, oltre al **balcone** prospettante su via Lava. La superficie interna netta è di **83,19 mq**, con un'altezza interna netta di **3,10 m.** (cfr. Allegato 12 – grafico 1). In base ai titoli di proprietà, inoltre, fa parte dell'abitazione il sovrastante lastrico di copertura a cui si accede per mezzo di una botola posta nel corpo scala.

VIA LAVA



CORTILE
INTERNO

ALTRA UNITA'

11

10

- INGRESSO 1.
- SOGGIORNO 2.
- DISIMPEGNO 3.
- BAGNO 4.
- LAVANDERIA 5.
- RIPOSTIGLIO 6.
- CUCINA 7.
- CAMERA 8.
- CABINA ARMADIO 9.
- ASCENSORE 10.
- BOTOLA ACCESSO LASTRICO SOLARE 11.



_pianta stato di fatto

Internamente, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, caratterizzato da finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, con mattonelle in graniglia di marmo, con grana di diversa dimensione e colorazione: a fondo chiaro con grane nere e grigie nell'ingresso e nel disimpegno; di tonalità più scura nel soggiorno; a fondo rosato con grane bianche, grigie e arancio nella camera da letto; a fondo chiaro con grane nere, grigie, bianche, arancio e marroni nella cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori differenti: rosa tenue nella zona giorno (ingresso, disimpegno, cucina), rosa più carico nella camera da letto, giallo paglierino per tre pareti e marrone per la restante nel soggiorno. Il bagno, dotato di lavandino, sanitari e doccia, presenta il pavimento realizzato con mattonelle in ceramica quadrate 20x20 di colore rosato con venature interne, mentre le pareti sono rivestite per circa metà dell'altezza con le stesse mattonelle e per la parte restante sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il piccolo vano lavanderia, dotato di lavatoio e attacco della lavatrice, presenta gli stessi rivestimenti del bagno. Le porte interne, del tipo a battente, sono in impiallacciatura in legno e finitura in essenza, con riquadri vetrati. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetrocamera, dotate come sistema di oscuramento di battenti esterni alla romana metallici di colore bianco. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia apparsi funzionanti. La fornitura di gas è garantita da bombole GPL. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di una caldaia esterna.

VEDUTE DELL'IMMOBILE

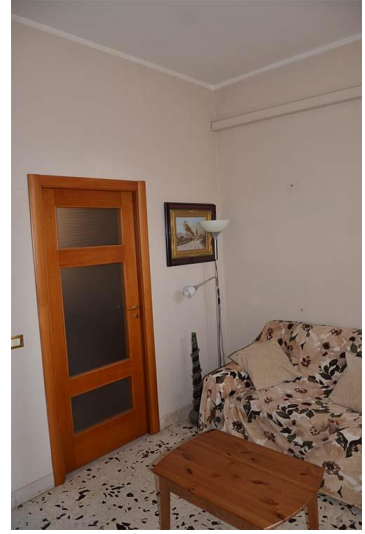


_ingresso





_ingresso



_soggiorno



_disimpegno



_lavanderia



_bagno



_cucina





_balcone lato strada



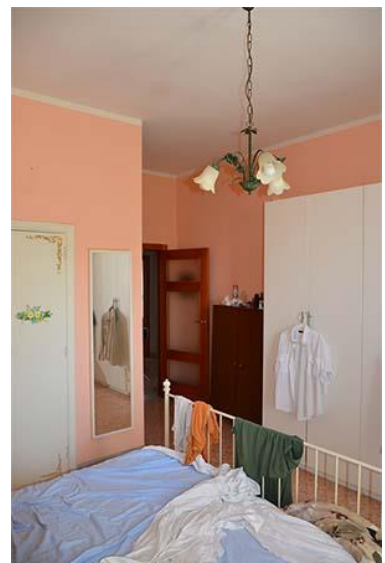
_vista del balcone dalla strada



_disimpegno



_ripostiglio



_camera



_camera con cabina armadio



_camera

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, di seguito riportati per la specifica destinazione d'uso dell'immobile.

Nel caso in esame, si fa riferimento agli *immobili a destinazione residenziale* ed in particolare alla categoria delle *unità immobiliari parte di un edificio*, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

a) vani principali e accessori diretti:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) pertinenze esclusive di ornamento:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Nel caso in esame, alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive, applicando i seguenti criteri di ponderazione:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Balconi, terrazzi e similari (comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

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

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
ingresso	10,88	mq	1	10,88	mq
soggiorno	20,86	mq	1	20,86	mq
cucina	14,91	mq	1	14,91	mq
camera da letto	17,49	mq	1	17,49	mq
cabina armadio	3,18	mq	1	3,18	mq
ripostiglio	3,13	mq	1	3,13	mq
lavanderia	2,05	mq	1	2,05	mq
bagno	4,71	mq	1	4,71	mq
disimpegno	5,98	mq	1	5,98	mq
Superficie netta totale	83,19	mq			
balcone	8,68	mq	0,3	2,60	mq
ballatoio	3,72	mq	0,3	1,12	mq
lastrico solare	105,32	mq	0,05	5,27	mq
muratura interna	3,60	mq	1	3,60	mq
muratura perimetrale	18,53	mq	1	18,53	mq
TOTALE				114,31	mq
arrotondamento				114,00	mq

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.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 accorpate 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.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizi Catastali, è stata acquisita la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui

lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO E STORIA CATASTALE

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo con i seguenti dati (cfr. Allegato 02a):

foglio 8 particella 57 sub 17 cat. A/4 consistenza 4,5 vani

indirizzo:

via Lava n.12, piano 2

in ditta:

Omissis Omissis (Omissis Omissis)

- proprietà per 1/1

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

L'immobile risulta così distinto fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Per l'immobile pignorato **non è stata rinvenuta la planimetria catastale**. A seguito di apposita richiesta (*modello 9T-MUI*) inviata in data 11.06.2021, l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio dava riscontro alla stessa comunicando che la planimetria allo stadio risulta "non allegata", per cui occorre presentare un aggiornamento DOCFA telematico soggetto a tributi (cfr. Allegato 03).

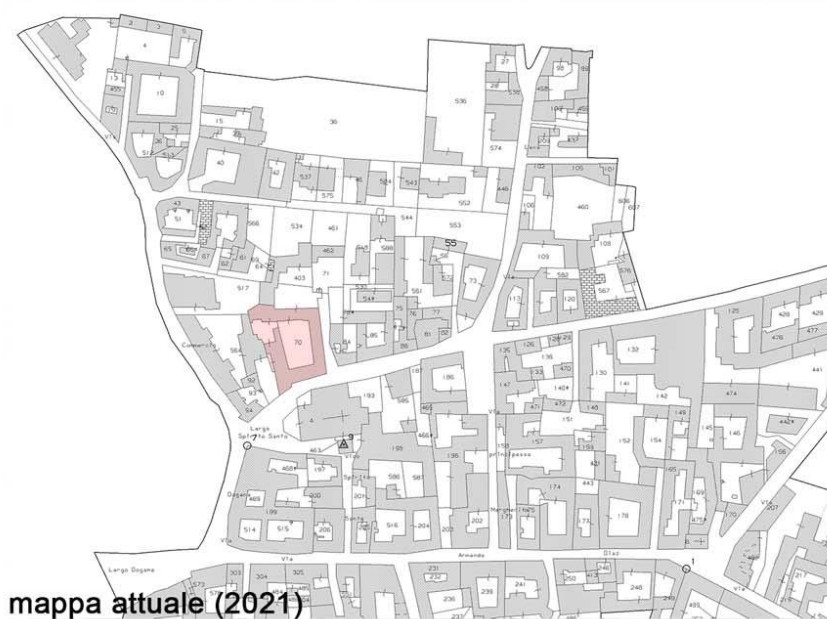
In base alla normativa vigente, la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati prevede il versamento dei tributi speciali catastali di cui all'Allegato 1 della Circolare n. 4/2012. In particolare, per le categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C), per ogni unità derivata da dichiarazione di variazione è previsto il versamento di euro 50,00.

Il costo complessivo per la pratica DOCFA, comprensivo di oneri e dell'onorario di un tecnico abilitato, può indicarsi indicativamente in **€ 1.000** (mille).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge su un'area riportata al N.C.T. del Comune di Sant'Antimo al foglio **8** particella **70** superficie **12,37 are**, qualità

ENTE URBANO, così distinta dall'impianto meccanografico del 02.01.1972. Si evidenzia che nella visura storica per immobile al Catasto Fabbricati risulta errato il mappale terreno correlato: ad esso, infatti, è associata la p.lla 55, posta però in un altro punto di via Lava. Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dal confronto dell'attuale mappa catastale con quella storica risalente alla fine dell'Ottocento (1892 circa), si evince che la **p.lla 70 era così distinta fin dall'impianto originario**, apparendo già edificata e occupata dall'attuale fabbricato (cfr. Allegato 02b).



BENE PIGNORATO

_confronto attuale mappa catastale con mappa all'impianto

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

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

LOTTO n. 2: ecc. Nella predisposizione del prospetto, **l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale**, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà dell'APPARTAMENTO al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di **Sant'Antimo, via Lava n.12**. Si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera con cabina armadio, bagno, ripostiglio, lavanderia, balcone e porzione di ballatoio; confina a nord con sub 16, a sud con via Lava, a ovest con spazio esterno, a est con cortile fabbricato. Il tutto è distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17** cat. A/4, consistenza 4,5 vani.

Non è stata rinvenuta la planimetria catastale del bene, per cui occorre provvedere alla presentazione della procedura DOCFA telematico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è di epoca più che remota, risalente molto presumibilmente a data antecedente il 1942, essendo già riportato nella mappa catastale di fine Ottocento. Poiché non previsto prima di tale data, per il fabbricato non vi è titolo edilizio. Rispetto al fabbricato originario, è stato realizzato ex novo l'ascensore nel corpo scala, a servizio esclusivo dell'unità pignorata, dietro comunicazione del 28.10.2009 prot. n.22448 e, a seguito di diffida dell'U.T.C., di D.I.A.. Nel fascicolo consultato presso il Comune, però, oltre alle ricevute di pagamento, non sono stati rinvenuti altri documenti, per cui nulla può dirsi sulla regolarità dell'intervento.

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

PREZZO BASE: _____ 70.000,00 €

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento. Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione dello stesso (16.12.2020) si rilevano i seguenti passaggi di proprietà:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Loredana Grimaldi di Napoli del **22.12.2003** rep. n.30886/4585, trascritto il **20.01.2004** ai nn. 1939/1605, con

cui **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) ha acquistato da **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) la **piena ed intera proprietà** dell'appartamento in Sant'Antimo, via Lava n.12, posto al secondo piano, composto da quattro vani e mezzo, con sovrastanti lastrici solari di copertura di proprietà esclusiva, distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17** (cfr. Allegato 05a).

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del **13.07.1990** rep. n.51494, trascritto il **30.07.1990** ai nn. 25854/19454, con cui **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) hanno acquistato da **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) e **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*) la **piena ed intera proprietà** dell'appartamento in Sant'Antimo, via Lava n.12, posto al secondo piano, composto da quattro vani e mezzo, con sovrastanti lastrici solari di copertura di proprietà esclusiva, distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17** (cfr. Allegato 05b).

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

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

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

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella

originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il 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**.

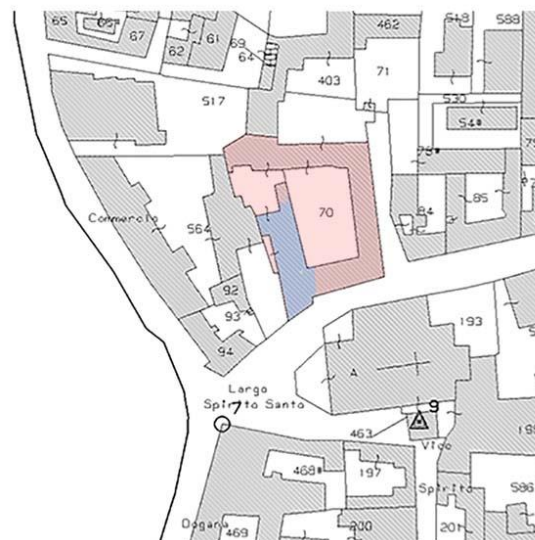
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato è di origine più che remota, inserito all'interno del tessuto edilizio storico della città, la cui attuale configurazione è ben riconoscibile anche nella cartografia storica. In particolare, per datare le origini del bene pignorato, appare significativa soprattutto la mappa catastale all'impianto,

risalente alla fine dell'Ottocento, in cui già compare l'intero complesso edilizio, riportato con l'attuale impianto planimetrico.



mappa all'impianto (1890)



mappa attuale (2021)

*(in blu è riportata la porzione di edificio comprendente il bene pignorato
in rosso è riportato l'intero complesso edilizio)*

Le caratteristiche strutturali e geometriche del fabbricato, ad un'analisi visiva, riflettono l'impianto planimetrico riportato sulla mappa di fine Ottocento, non mostrando apparentemente alcuna porzione "disomogenea" che possa far pensare ad un ampliamento o a modifiche successive alla configurazione originaria. Quest'ultima, pertanto, non sembra essere stata oggetto di particolari interventi, se non quelli necessari per gli adeguamenti igienico-sanitari ed impiantistici.

Al di là della data certa di edificazione, è lecito ritenere che il fabbricato sia antecedente la data del 1942 e quindi regolare, pur non avendo riscontrato dalle indagini compiute presso l'U.T.C.. l'esistenza di un titolo autorizzativo, non essendo appunto previsto all'epoca di costruzione.

A seguito di richiesta del 21.10.2021 prot. n. 25740, inoltre, l'U.T.C. **non ha dato riscontro sull'esistenza di altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), neanche in sanatoria, né relative domande, nonché di **provvedimenti** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene (cfr. Allegato 6a).

Per la realizzazione dell'ascensore in uso esclusivo del bene pignorato, invece, agli atti risulta la **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) pratica 159/09** a nome

dell'esecutata. In particolare, è stata presentata dapprima una **comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di somma urgenza prot. n.22448 del 28.10.2009**; non essendo questa, però, sufficiente per la tipologia di intervento, il Comune ha inviato **in data 26.11.2009**, a mezzo raccomandata A/R, la **diffida** ad iniziare i lavori, in seguito alla quale sono stati versati i diritti di segreteria e di istruttoria per la necessaria D.I.A.. Nel fascicolo consultato presso il Comune, però, oltre alle ricevute di pagamento, non sono stati rinvenuti altri documenti (grafici, relazione, comunicazione fine lavori, etc.) che permettano di valutare l'opera realizzata (cfr. Allegato 6b).

Si riportano, infine, le seguenti informazioni:

- L'unità immobiliare **non è dotata di Certificato di Agibilità/Abitabilità, né di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**.
- Il fabbricato **ricade in zona A – Centro storico** del vigente Piano Regolatore Generale adottato con delibera consiliare n.63 del 18.04.1973 (cfr. Allegato 6c).
- In base alle indagini effettuate, il bene **non risulta sottoposto a vincolo storico-artistico**, come risultante dalla consultazione del portale ufficiale del MIBACT (<http://vincolinrete.beniculturali.it>), oltre che dalle ispezioni ipotecarie dove non risultano relative trascrizioni.

ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

Considerato che il fabbricato risale ad un'un'epoca nella quale non era previsto il titolo abilitativo edilizio, per l'analisi della regolarità urbanistica e l'individuazione di eventuali difformità assumono rilievo le mappe catastali acquisite (attuale e storica), come stabilito dal D.P.R. 380/2001 all'art.9-bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", comma 1-bis (*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*). Sulla scorta, quindi, della mappa catastale di impianto, dell'accesso effettuato sui luoghi e dell'analisi visiva della composizione e delle caratteristiche strutturali dell'intero edificio, è lecito ritenere

che l'intero fabbricato sia conforme alla configurazione originaria, almeno per quanto riguarda la superficie e la planimetria, ferma restando ovviamente l'esecuzione dei lavori di manutenzione e di adeguamento impiantistico e igienico-sanitario, sicuramente effettuati nel corso del tempo.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'ascensore, la mancanza di documentazione specifica relativa alla D.I.A., di cui sono stati pagati i diritti, non permette di fare alcuna valutazione sulla regolarità dell'opera.

Occorre, inoltre, provvedere alla rimozione della veranda con cui è stata chiusa la porzione di ballatoio di proprietà esclusiva, non potendo essere regolarizzata. Per l'intervento di rimozione si prevede un costo puramente indicativo di 500 €.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo fondiario, atto per notar Loredana Grimaldi del 23.06.2009 rep. 40112*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

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

*L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia 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.).

Al momento dell'accesso il bene pignorato **risultava in possesso** dell'esecutata, la quale ha dichiarato a verbale di domiciliare in *Omissis Omissis* in

via *Omissis*, pur mantenendo la residenza presso il bene pignorato (cfr. Allegato 01), così come risultante anche dal certificato di residenza storico (cfr. Allegato 10).

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 giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.09.2020 rep. n.4962, trascritto il **02.11.2020** ai nn.40910/29773, a favore di **CHE BANCA! S.P.A.** (sede in Milano, c.f.: 10359360152) contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Sant'Antimo, via Lava n.12, distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17** (cfr. Allegato 07a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO**

B2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notar Loredana Grimaldi di Napoli del 23.06.2009 rep. 40112/7078, iscritta il **24.06.2009** ai nn. 34840/6423 (ipoteca iscritta per 180.000,00 € capitale di 120.000,00 €), a favore di **CHE BANCA! S.P.A.** (sede in Milano, c.f.: 10359360152) contro **Omissis Omissis** (*Omissis Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare in Sant'Antimo, via Lava n.12, distinto al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 57 sub 17** (cfr. Allegato 07b)

DIFFORMITA' CATASTALI

Per il bene pignorato non è stata rinvenuta la planimetria catastale, per cui occorre provvedere alla relativa pratica di aggiornamento DOCFA telematica. Per la pratica si computa un costo indicativo di 1.000 €, comprensivo delle spese e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, il fabbricato è di epoca più che remota, risalente a data antecedente il 1942 e per questo privo di titolo edilizio, non essendo previsto prima di tale data. Per le caratteristiche strutturali e geometriche rilevate, il bene può ritenersi conforme alla configurazione originaria, non mostrando alcun elemento che possa far ipotizzare la realizzazione di modifiche significative. Risulta invece realizzato ex novo l'ascensore nel corpo scala, ad uso esclusivo del bene pignorato, in virtù della D.I.A. di cui, però, agli atti del Comune, sono state rinvenute unicamente la comunicazione iniziale e le ricevute di pagamento dei

relativi diritti di segreteria e di istruttoria, per cui nulla può dirsi sull'effettiva regolarità dell'opera. Occorre invece provvedere alla rimozione della veranda realizzata sul ballatoio di proprietà esclusiva, prevedendo per l'intervento un costo puramente indicativo di 500 €.

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

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

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

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto 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. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania e l'U.T.C. del Comune di Sant'Antimo, sulla base delle risultanze catastali dell'Ufficio del Territorio di Napoli, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto rinvenuto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nell'intero territorio comunale non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.

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.*

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del 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.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e

*nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si*

¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p. ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2021, riportati nella seguente tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

Fascia/zona: Centrale/VIA TRIESTE E TRENTO, VIA DIAZ

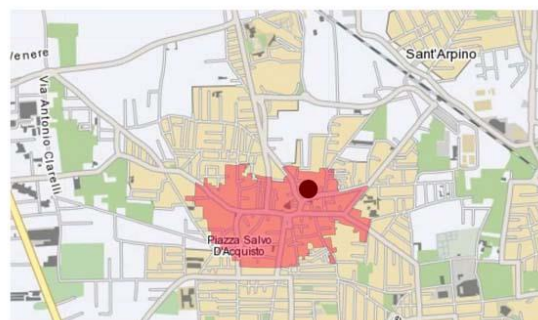
Codice zona: B1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	870	1350	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	950	L	1,9	2,9	L
Box	Normale	570	860	L	2,2	3,4	L



³ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.99, cap. 8

Per la specifica zona, i valori dell'O.M.I. variano, con riferimento allo stato conservativo *normale*, per le *abitazioni civili*, in un intervallo compreso tra 870 €/mq e 1.350 €/mq (valore medio di **1.110 €/mq**), e per le *abitazioni di tipo economico*, tra 630 €/mq e 950 €/mq (valore medio di **790 €/mq**).

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (*cf.* Allegato 09b):

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero territorio comunale, indica un valore unitario medio di **1.100 €/mq** per la tipologia degli appartamenti.
- *Immobiliare.it* (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.234 €/mq**.
- *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona, riporta intervalli di valori compresi: tra 872 €/mq e 1.447, €/mq (valore medio di **1.160 €/mq**), per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*; tra 607 €/mq e 916 €/mq (valore medio di **762 €/mq**), per *abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona*.

Infine, sono state condotte indagini in loco, analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona, concentrando la ricerca nell'area di ubicazione del bene pignorato, corrispondente a quella definita dall'O.M.I. In particolare, l'analisi effettuata ha permesso di comprendere la composizione dell'ambito territoriale considerato, che si presenta alquanto variegato essendo caratterizzato dal tessuto edilizio storico cittadino, fatto di edifici remoti per lo più di modesta rilevanza, nonché dalla presenza di edifici di più recente costruzione. Ne consegue, quindi, una variabilità dei prezzi di mercato rilevati proprio in funzione delle diverse tipologie edilizie. In base agli annunci di vendita reperiti, per immobili datati di tipo economico i valori unitari si aggirano tra 600÷800 €/mq; per l'edilizia più recente e in buone condizioni, nonché per immobili seppur datati ma di maggior pregio architettonico, i valori unitari sono più alti e variabili tra 1.100÷1.300 €/mq.

Confrontando le diverse fonti si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può quindi considerare per la stima il valore unitario dell'O.M.I. di **790 €/mq** con riferimento alle *abitazioni di tipo economico* in stato manutentivo normale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale del bene pignorato è pari a **114 mq**.

STIMA DEL BENE

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto si può considerare un valore unitario medio di **790 €/mq**, da adeguare con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): rispetto alla zona delineata dall'OMI il bene è in posizione centrata, a ridosso del centro cittadino

K₂ = 0,90 (*stato manutentivo, finiture, impianti*): l'unità si presenta in condizioni più che sufficienti, necessitando comunque di riammodernamento; manca l'impianto di riscaldamento.

K₃ = 1,05 (*caratteristiche compositive*): l'unità presenta una buona divisione interna; gode di vista sia interna che esterna, direttamente sulla strada; è posto al secondo piano ed è dotato di ascensore

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 0,90 * 1,05 = 0,992 = \mathbf{0,99}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $790 \text{ €/mq} \times 0,99 = 782,10 \text{ €/mq} = \mathbf{780 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V'_m = (V_u \times S_{comm}) = (780 \text{ €/mq} \times 114 \text{ mq}) = 88.920,00 \text{ €} = \mathbf{89.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, è di € **89.000,00** (ottantanovemila).

DETRAZIONI

Nella stima, inoltre, occorre applicare le seguenti detrazioni (D):

▪ aggiornamento catastale:	1.000,00 €
▪ redazione dell'A.P.E.:	500,00 €
▪ rimozione della veranda:	500,00 €

per un totale di **2.000,00 €**.

Inoltre, per la situazione urbanistica rilevata, con particolare riferimento all'ascensore, di cui non è possibile farne una precisa valutazione della regolarità, e alla mancanza del certificato di agibilità, si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$). Pertanto, si ha:

$$V_m = (V'm \times K_{diff}) - D = (89.000,00 \text{ €} \times 0,90) - 2.000 \text{ €} = 78.100,00 \text{ €} = \mathbf{78.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dell'immobile pignorato allo stato attuale è di € **78.000,00** (settantottomila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

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

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 78.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 70.200,00 \text{ €} = \mathbf{70.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **70.000,00 €** (settantamila).

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 proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

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

*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**.*

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'*Ufficio Anagrafe* del Comune di Sant'Antimo risulta che la debitrice esecutata è **qui attualmente residente in via Omissis, dal 29.12.2008**, quindi già all'epoca del pignoramento (cfr. Allegato 10).

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'*Ufficio di Stato Civile* del Comune di Sant'Antimo risulta che la debitrice esecutata è **coniugata dal 04.12.2014, in regime di separazione dei beni** (cfr. Allegato 11). L'immobile pignorato pertanto è di proprietà esclusiva dell'esecutata.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.37 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Verbale di accesso;**
- **all.02 – Documentazione catastale:**
 - a) Visura storica del bene pignorato;
 - b) Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorge il bene pignorato;
- **all.03 - richiesta (modello 9T-MU) inviata in data 11.06.2021 e mail di riscontro dell’A.d.E. del 18.10.2021;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Loredana Grimaldi di Napoli del 22.12.2003 rep. n.30886/4585, trascritto il 20.01.2004 ai nn. 1939/1605 + n.t.
 - b) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Maria Luisa D’Anna di Napoli del 13.07.1990 rep. n.51494, trascritto il 30.07.1990 ai nn. 25854/19454
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta del 21.10.2021 prot. n. 25740 e verbale di visione dell’U.T.C. del 16.12.2021 prot. n.30592
 - b) Documentazione D.I.A. pratica n.159/09
 - c) Estratto del P.R.G. (tavola + N.T.A.)
- **all.07 - Note delle formalità:**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.09.2020 rep. n.4962, trascritto il 02.11.2020 ai nn.40910/29773
 - b) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 24.06.2009 ai nn. 34840/6423
- **all.08 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.09 – Valori di mercato:** a) Valori dell’*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate;* b) fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it, BorsinoImmobiliare.it*
- **all.10 - Certificato di residenza storico dell’esecutata;**
- **all.11 – Certificato di matrimonio per estratto dell’esecutata;**
- **all.12 - Elaborato grafico;**
- **all.13 - Documentazione fotografica;**
- **all.14 – CD contenente i file della perizia e della documentazione allegata.**

Caserta, 05.01.2022

L’esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis