

*Luigi Menale architetto*

*Via S. Audeno, 49*

*AVERSA (CE) 81031*

*Tel 081.813.05.04 Cell. 338.92.92.219*

*e-mail: luigi.menale@gmail.com*

*pec: luigi.menale@pec.it*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura n. 123/2019 R.G.E.**

**Procedura promossa da SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.A.**

**contro** [REDACTED]

**G.E.** dott. Antonio Cirma

**Custode Giudiziario:** dott. Massimiliano Megale

**Esperto:** arch. Luigi Menale

**R.G.E.** N. 123/2019

**- PERIZIA IMMOBILIARE -**

**Lotto unico:** Proprietà di appartamento con lastico solare e posto auto in Calvizzano (NA) via Gaetano Morra n. 8 (già via Vittorio Emanuele III n. 54).



***Premessa***

Il sottoscritto architetto Luigi Menale con studio in Aversa alla via S. Audeno n. 49, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Caserta al n. 634, nominato quale esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare indicata, ha effettuato sopralluogo unitamente al custode dott. Massimiliano Megale, in via Gaetano Morra n. 8, sulla scorta della documentazione agli atti e dai vari accertamenti eseguiti redige la presente relazione di stima.

---

## **1° QUESITO: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

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

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

Al riguardo:

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

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

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

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastramento**, 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 serviti di passaggio.

---

I beni oggetto della procedura consistono in un appartamento al primo piano, sovrastante lastrico solare ed un posto auto al piano terra in Calvizzano (NA) alla via Gaetano Morra n. 8 (già via Vittorio Emanuele III).

### **Diritto reale**

Intera proprietà dei beni. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto del 28.09.2006.

### **Beni pignorati**

I beni sono stati indicati nell'atto di pignoramento con gli identificativi di seguito elencati.

Piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Calvizzano via Via Gaetano Morra n. 8:

- Appartamento riportato al catasto fabbricati, foglio 5, p.lla 32, sub 103, categoria A/2;
- Lastrico solare riportato al catasto fabbricati, foglio 5, p.lla 32, sub 105, categoria L;
- Posto auto riportato al catasto fabbricati, foglio 5, p.lla 32, sub 109, categoria C/6.

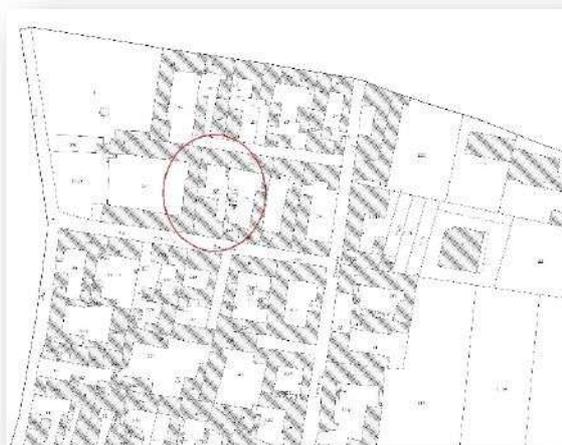
## Individuazione dell'immobile

Vi è corrispondenza della sagoma del fabbricato tra la mappa catastale elaborata dalla SOGEI e le ortofoto satellitari reperite dal web.

Ortofoto satellitare



Mappa catastale



## Formazione dei lotti

Trattandosi di un appartamento con lastrico solare e posto auto si è ritenuto opportuno formare il seguente **LOTTO unico** composto da:

Diritto di piena proprietà di **appartamento** al primo piano, interno 2, sovrastante **lastrico solare**, e **posto auto** al piano terra, in Calvizzano (NA) alla via Gaetano Morra n. 8.

L'appartamento è distinto in catasto al foglio 5, p.lla 32, sub 103, categoria A/2; confina con cortile e vano scala a nord, con via Gaetano Morra a sud, con proprietà [redacted] ad est, con [redacted] ad ovest. Il **lastrico solare** è distinto in catasto al foglio 5, p.lla 32, sub 105, categoria L; confina con cortile e vano scala a nord, con via Gaetano Morra a sud, con proprietà [redacted] ad est, con [redacted] ad ovest. Il **posto auto** è distinto in catasto al foglio 5, p.lla 32, sub 109, categoria C/6; confina con [redacted] a nord, con cortile comune a sud e ad est, [redacted] ad ovest.

## 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.

### ***Identificazione***

I beni oggetto della procedura consistono in un appartamento al primo piano con lastrico solare e posto auto in Calvizzano (NA) via Gaetano Morra n. 8.

### ***Dotazioni condominiali***

I beni vantano i proporzionali diritti sul cortile, l'androne e la scala.

### ***Caratteristiche della zona.***

Calvizzano è un comune italiano di 12.157 abitanti della città metropolitana di Napoli, si estende su una superficie di 3,98 Km<sup>2</sup>. Il comune è situato nell'agglomerato a nord-ovest di Napoli (l'agro giuglianeso) insieme ai comuni di Marano, Mugnano, Villaricca, Qualiano e Giugliano in Campania. La vicinanza a Napoli, e quindi ai relativi servizi, ha fatto sì che il comune non sentisse l'esigenza di avere infrastrutture di grande rilievo sul proprio territorio.

La viabilità interna si basa principalmente su strade comunali, mentre quella a lunga percorrenza come autostrade e superstrade è raggiungibile tramite la Circumvallazione Esterna di Napoli, accessibile nel limitrofo comune di Villaricca. Il comune è attraversato dalla storica Via Santa Maria a Cubito, il cui tratto a Calvizzano è denominato viale della Resistenza.

Il trasporto pubblico urbano è affidato a varie linee che conducono, tra l'altro, alla stazione della Metropolitana di Napoli (Chiaiano). Gli immobili oggetto della procedura sono ubicati nel centro storico in una zona totalmente urbanizzata, e caratterizzata dalla presenza di buoni collegamenti viari e servizi nelle vicinanze. Considerate le caratteristiche della zona e dell'immobile in questione (tipologia, dimensioni, stato, qualità delle rifiniture) si ritiene che vi siano sufficienti richieste da parte del mercato immobiliare.

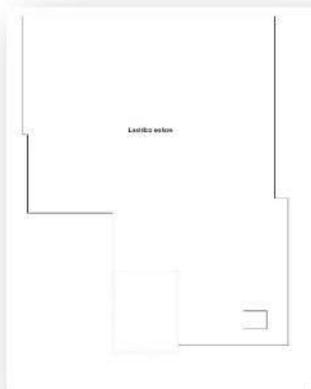
### ***Descrizione dei beni.***

I beni in oggetto consistono in un appartamento con lastrico solare e posto auto in Calvizzano (NA) via Gaetano Morra n. 8. Le unità in esame sono parte del corpo di fabbrica costituito da piano terra e primo piano, per un totale di due piani fuori terra con copertura a terrazzo. Il collegamento verticale è assicurato da una scala avente ingresso dal cortile interno, il quale attraverso l'androne, affaccia direttamente sulla strada -via Morra-.

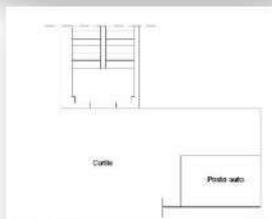


**APPARTAMENTO.** L'appartamento è ubicato al primo piano, interno 2, esso si compone di cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e balconi. L'unità immobiliare è completa in ogni sua parte e si presenta in discreto stato di manutenzione. Le rifiniture sono di media qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio effetto legno con ante esterne in ferro del tipo "alla napoletana". L'unità è dotata di due climatizzatori. Le porte interne sono in legno tamburato, le pavimentazioni sono in maiolica smaltata, i bagni presentano rivestimento delle pareti dello stesso materiale. Il riscaldamento è autonomo con una caldaia a metano posta sul balcone -

lato cucina -. Da una verifica sommaria si è accertato che gli impianti -idrico, elettrico e riscaldamento- non presentano anomalie di rilievo, pertanto si ritiene che essi siano sufficientemente adeguati. L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica il cui costo per la redazione è di circa 400,00 euro.



**LASTRICO SOLARE.** Il lastrico solare è posto al secondo piano, in corrispondenza del sottostante appartamento interessato dalla procedura. L'accesso avviene mediante una botola, munita di scala retrattile, posta in corrispondenza del balcone della cucina dell'appartamento. La superficie del lastrico solare è ricoperta da manto impermeabile -guaina bituminosa-.



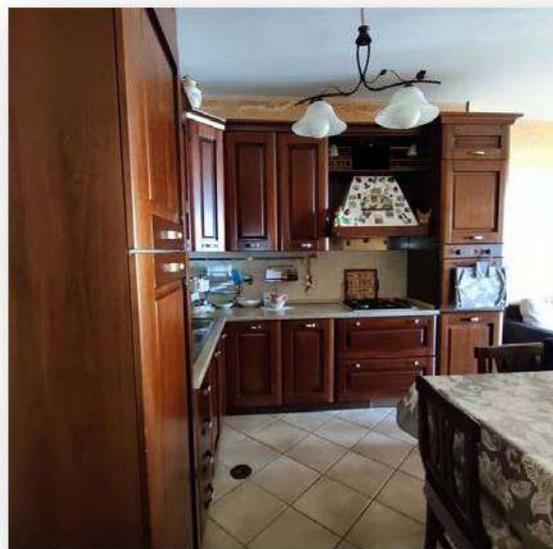
**POSTO AUTO.** Il posto auto al piano terra è uno spazio di forma rettangolare posto a ridosso del confine nord-ovest del cortile, avente accesso dalla strada attraverso l'androne condominiale. Il posto auto non è di comoda fruizione stante la forma e le dimensioni della porzione di cortile dove è collocato.

### Appartamento

*Soggiorno*



*cucina*



*camera*



*camera*



*camera*



*bagno*



*botola di accesso al terrazzo*



*terrazzo*



**Analisi metrica delle superfici utili (nette calpestabili).**

➤ APPARTAMENTO (altezza interna mt. 2,90)

Cucina soggiorno .....	mq. 25,35
Letto 1.....	mq. 14,30
Letto 2 .....	mq. 14,25
Letto 3 .....	mq. 11,30
Bagno .....	mq. 5,10
Bagno .....	mq. 4,40
Disimpegno .....	mq. 6,85
Balcone - nord .....	mq. 8,35
Balconi - sud .....	mq. 3,00

➤ **LASTRICO SOLARE**

Superficie .....mq. 125,00

➤ **POSTO AUTO**

Superficie .....mq. 6,20

**Modalità di calcolo delle superfici commerciali.**

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- ⇒ la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- ⇒ le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- ⇒ le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100 % delle superfici calpestabili;
- b. 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- d. 50 % delle superfici per autorimesse e cantine.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze;
- 10% per il lastrico solare.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

**Prospetto di calcolo della superficie commerciale (S.C.)**

Modalità di calcolo riferimento Norma UNI 10750.

Appartamento con lastrico solare e posto auto in Calvizzano via Gaetano Morra n. 8.		Lotto UNICO							N. 123/2019 R.G.E.		
Piano N.	N. Ambienti	Superficie al lordo dei muri esterni ed interni	Balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati) 35%	Patii e porticati 35%	Posto Auto scoperto 50%	Autorimesse e cantine 50%	Soffitte con altezza media maggiore di 1,80 mt. 50%	Lastrico Solare 15%	Giardini o similari di ville e villini 5% (in considerazione dell'estensione totale)	Atrio ingresso indipendente 100%	S.C. mq.
		Divisori tra unità immobiliari e tra queste e parti comuni 50%								Balconi e terrazzi 25%	
T					6,20						3,10
1°		101,57	3,00	8,35							105,24
2°								125,00			18,75
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq.</b>											<b>127,09</b>

### **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.la 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.la del C.T. alla p.la 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.la e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.la 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.

### ***Identificazione catastale***

I beni sono censiti presso l'Agenzia del Territorio di Napoli con i seguenti identificativi:

Comune di Calvizzano – sezione fabbricati

#### **APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	32	103	A/2	2	5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte: 107 m <sup>2</sup>	Euro 322,79
<b>Indirizzo:</b>		VIA VITTORIO EMANUELE III n. 54 piano: 1 interno: 2 scala: U;					
<b>Ditta Catastale:</b>		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

#### **LASTRICO SOLARE**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	32	105	Lastrico solare		116 m <sup>2</sup>		
<b>Indirizzo:</b>		VIA VITTORIO EMANUELE III n. 54 piano: 2 scala: U;					
<b>Ditta Catastale:</b>		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

#### **POSTO AUTO**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	32	109	C/6	2	6 m <sup>2</sup>	Totale: 6 m <sup>2</sup>	Euro 9,92
<b>Indirizzo:</b>		Via Gaetano Morra n. 8 piano: T.					
<b>Ditta Catastale:</b>		[REDACTED]					
		[REDACTED]					

#### **Ditta catastale**

Si riporta di seguito i nominativi delle ditte catastali, come indicate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, dalla data della costituzione all'attualità:

## APPARTAMENTO

*Attuale ditta catastale:*

[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

*Fino al 28.09.2006:*

## LASTRICO SOLARE e POSTO AUTO

*Attuale ditta catastale:*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
*Fino al 27.09.2006:*

### Storia catastale

Il subalterno catastale 103, relativo all'appartamento, è stato generato dalla soppressione del sub. 2 e 3 del foglio 5 particella 32 (variazione del 22.11.2005 protocollo n. NA0734828).

### Rispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento

Vi è rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### Variazioni catastali

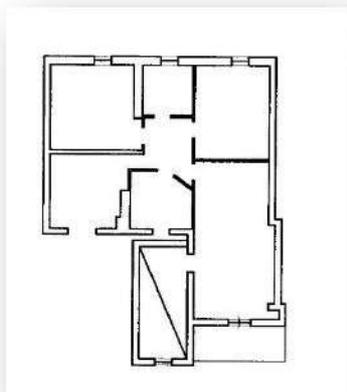
Non risultano apportate variazioni dei dati catastali su richieste dell'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

### Conformità catastali

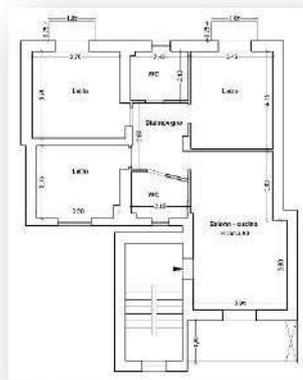
Tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti le uniche variazioni consistono nella mancata rappresentazione grafica dei due balconcini lato strada.

## APPARTAMENTO

*planimetria catastale*



*situazione reale dei luoghi*

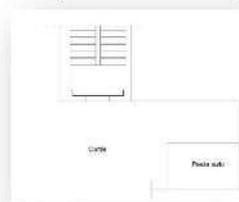


## POSTO AUTO

*planimetria catastale*



*situazione reale dei luoghi*



La planimetria catastale del lastrico solare non è disponibile agli atti del catasto.

### **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.

### **Schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Prospetto sintetico

**LOTTO UNICO:** – piena proprietà di **appartamento** ubicato in Calvizzano (NA) via Gaetano Morra n. 8, primo piano, interno 2; è composto da cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e balconi; confina con cortile e vano scala a nord, con via Gaetano Morra a sud, con \_\_\_\_\_ ad est, con \_\_\_\_\_ ad ovest, è riportato nel **C.F. del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 32, sub 103, categoria A/2; lastrico solare** al secondo piano confina con cortile e vano scala a nord, con via Gaetano Morra a sud, con \_\_\_\_\_ ad est, con \_\_\_\_\_ ad ovest, è riportato nel **C.F. del Comune di Calvizzano al foglio 5, p.lla 32, sub 105, categoria L; posto auto** al piano terra confina con \_\_\_\_\_ a nord, con cortile comune a sud e ad est, con \_\_\_\_\_ ad ovest è riportato nel **C.F. del Comune di Calvizzano al foglio 32, p.lla 32, sub 109, categoria C/6; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione grafica dei due balconi lato strada; vi è DIA (denuncia di inizio attività) prot. n. 755 del 29.01.2003 e successiva DIA in variante prot. n. 3893 del 19.05.2005 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla realizzazione di ampliamenti dell'appartamento, lato nord e nord-est, e al diverso posizionamento della scala. A parere dell'esperto stimatore, sentito anche il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene.**

**PREZZO BASE euro 123.600,00 (euro centoventitremilaseicento/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. 367 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni su 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 visita 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.

Si riporta di seguito i passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

- **28.09.2006.** I beni oggetto della procedura sono pervenuti a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, per acquisto da [redacted] giusto atto di compravendita rogato dal notaio Armida Lombardi del 28.09.2006, repertorio n. 37458-11208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 09.10.2006 ai nn 73071/36015.
- **30.01.2002.** A [redacted] gli immobili erano pervenuti per acquisto da [redacted] in virtù di atto di compravendita del 30.01.2002 rogato dal notaio Guido Fucillo, rep. n. 8061/22468, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 19.02.2002 ai nn. 6080/4696.

#### **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 comunicò l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto

contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

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

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

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

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

Dalla documentazione rilasciata dal competente ufficio tecnico comunale risulta che gli immobili sono stati interessati da lavori di ristrutturazione edilizia autorizzati dai seguenti titoli:

- DIA (denuncia di inizio attività) prot. n. 755 del 29.01.2003;
- DIA in variante prot. n. 3893 del 19.05.2005;

I titoli indicati erano proposti ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b della legge regionale n. 19 del 28.11.2001, il cui richiedente era [REDACTED]

Il primo progetto - DIA prot. n. 755 del 29.01.2003 - prevedeva la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione dello stesso nel rispetto della sagoma e dei volumi preesistenti realizzando una unità immobiliare per civile abitazione distribuita su due piani.

Con il progetto di variante - DIA in variante prot. n. 3893 del 19.05.2005 - si proponeva la realizzazione di una scala esterna nell'angolo nord-ovest dell'edificio ed il frazionamento dell'unità abitativa in due civili abitazioni (una per piano).

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto previsto nei titoli abilitativi indicati. Nello specifico la scala esterna è stata realizzata nella parte

centrale del lato nord dell'edificio, la cui realizzazione era prevista nell'angolo nord-ovest, mentre l'appartamento è interessato dalle seguenti difformità:

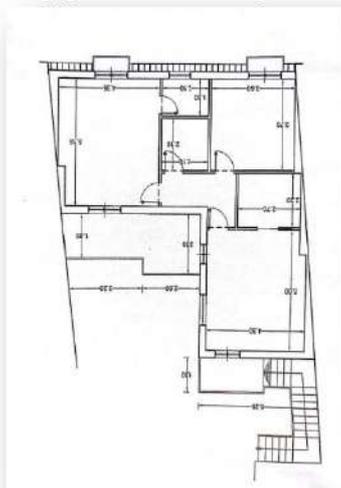
- realizzazione di un ampliamento sul lato nord-est, ottenuto anche attraverso la chiusura del terrazzo previsto in progetto;
- realizzazione di un balcone sul lato nord-ovest;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

In merito alle difformità riscontrate non risultano richieste di regolarizzazione degli abusi, né ordinanze di demolizione degli stessi.

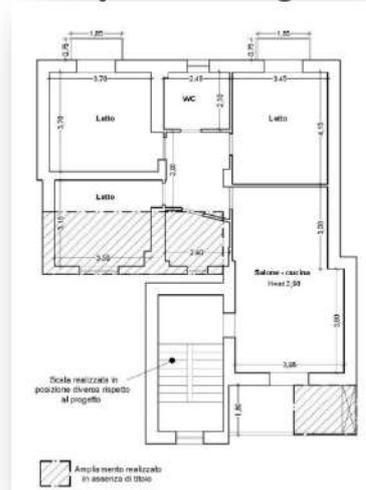
A parere dello scrivente, interpellato anche il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, l'abuso non è regolarizzabile in quanto non trova applicazione sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, per la mancata conformità alle norme urbanistiche, considerato che l'edificio ricade in zona classificata "Centro Storico". Inoltre, verificata la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, si è accertato che l'immobile non può beneficiare di una delle sanatorie di cui agli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, art. 39 della legge n. 724 del 1994 art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, quindi non trovano applicazione le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della ex 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). Per quanto sopra si procederà alla stima dei costi necessari per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, sottraendo l'importo dal valore del bene. La rimessa in pristino interessa la demolizione di parte della camera realizzata sul lato nord-est, in luogo di un terrazzino previsto in progetto, nonché la eliminazione di parte del balcone realizzato sul lato nord-ovest, dove era prevista la realizzazione della scala esterna. Il minore valore del bene "post opere di ripristino" è compensato dalla detrazione applicata per l'esecuzione delle stesse opere di ripristino. Inoltre le riduzioni di seguito indicate tengono conto anche del mancato valore di mercato del posto auto in caso di ricollocazione della scala esterna nella originaria posizione prevista in progetto. L'importo di riduzione di seguito indicato comprende gli oneri economici necessari, comprensivi di lavori, spese tecniche, amministrative, e quant'altro necessario per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. L'importo stimato di cui sopra, in via approssimativa, è pari a € 25.000,00.

### **Planimetria dello stato reale con indicazione grafica delle difformità riscontrate** **APPARTAMENTO**

*grafici da titoli edilizi*



*situazione reale dei luoghi*



### **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.).

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dal [REDACTED]

[REDACTED] il quale forniva contratto di locazione di immobile ad uso abitativo sottoscritto in data 08.05.2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Napoli 1- al n. 6846/3 del 15.05.2013. Il contratto prevede la durata di anni uno a partire dal 04.05.2013 al 03.05.2014 e si intende rinnovato per altri anni in assenza di disdetta. Il canone annuo pattuito è di € 2.400,00 (con rate mensili anticipate di € 200,00).

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

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

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

- a) verificare l'esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi di **altre procedure esecutive**, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà **immediata** segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti 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 – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffonità 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) Diffonità 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).

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Non vi sono atti impositivi di servitù sui beni pignorati.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NO
  - 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
  - 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO
- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

1) Iscrizioni ipotecarie:

Ipoteca volontaria iscritta il 16.10.2006 ai nn. 75359/28825 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04.10.2006, atto del notaio Armida Lombardi, per € 400.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di originari € 200.000,00, in favore di Banca MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A. e [REDACTED]

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Verbale di pignoramento trascritto in data 09.04.2019 ai nn. 18123/14471 a favore di SIENA MORTGAGES 07-5 S.p.A. contro [REDACTED] gravante sull'intera proprietà delle unità immobiliari oggetto di perizia.

- 3) Difformità urbanistico-edilizie. Come indicato in risposta al quesito n. 6, La scala è stata realizzata in posizione diversa rispetto al progetto, mentre l'appartamento è interessato da realizzazione di ampliamenti e da diversa distribuzione di spazi interni. L'abuso relativo agli ampliamenti non sono regolarizzabili, per tanto dal valore del bene è stato detratto un importo pari a € 25.000,00 per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.
- 4) Difformità Catastali. Nella planimetria catastale dell'appartamento non sono rappresentati i due balconi lato strada.

---

**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 verifiche effettuate non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale, né che vi sia provvedimento di declassamento o che sia in corso la pratica per lo stesso.

---

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

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

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

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

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

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

---

Non risulta che l'immobile sia gravato da livelli, censi, uso civico o simili.

---

**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.

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio; l'importo annuo delle spese condominiali è ripartito forfettariamente tra i proprietari per l'utenza di energia elettrica in base ai consumi effettuati. Non risultano spese straordinarie, né morosità condominiali per spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata disponibilità dell'immobile** alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (avalutazione/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.

### **Criteri di stima**

La metodologia estimativa è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano a formulare il valore di un bene in termini monetari, secondo i principi logici e metodologici della disciplina dell'estimo. La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio. Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, degli International Valuation Standards (IVS) che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato, Income Capitalization Approach o metodo finanziario e Cost Approach o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). Il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto

estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia). Il procedimento per capitalizzazione del reddito o Income Capitalization Approach comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o Cost Approach mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Nel caso in esame si è scelto di utilizzare il Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima immobiliare più attendibile e diffuso nel mondo.

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superficie principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronti rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Nell'applicazione del metodo MCA utilizzato si è fatto riferimento alle analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, sia presso agenzie immobiliari (Tecno casa Via Vincenzo Merolla n. 80 Marano) che tecnici locali, confrontati con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, giungendo a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

### **Quotazioni di mercato**

Il valore che segue è stato assunto da indagini effettuate in sito, presso agenzie immobiliari e tecnici locali, e Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili con caratteristiche analoghe a quelli in esame. Considerato quale media tra tutti i valori ottenuti, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, tra cui la qualità delle rifiniture, la tipologia degli impianti, la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare - appartamento con posto auto e lastrico solare – per tanto si ritiene opportuno assumere  $V_m = 1.300,00 \text{ €/mq}$ . quale valore unitario di riferimento.

### **Riduzioni**

Al prezzo base d'asta del cespite saranno applicate le seguenti riduzioni.

- Al fine di incrementare l'appetibilità del bene oggetto della procedura, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e di altre condizioni come indicate nel presente quesito, si ritiene opportuno applicare una riduzione del prezzo base d'asta del 10%.

- Il bene è interessato da abusi non sanabili per i quali non risulta emesso ordine di demolizione, pertanto si ritiene opportuno applicare una riduzione al valore del bene per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Il costo necessario per le regolarizzazioni evidenziate è stimato, in via approssimativa, in € 25.000,00 (cfr. risposta al quesito n. 6).

### VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce delle considerazioni esposte, utilizzando la superficie commerciale quale unità di riferimento metrico, si tratta a questo punto di applicare al valore di mercato del bene le riduzioni indicate e determinarne il prezzo da porre a base d'asta.

Superficie commerciale MQ.	127,09
Valore unitario di riferimento €/mq.	€ 1.300,00
Totale parziale	€ 165.217,00
<b>RIDUZIONI</b>	
Riduzione per andamento mercato immobiliare ecc. (10%)	€ 16.521,70
Oneri economici per rimessa in pristino dello stato dei luoghi	€ 25.000,00
TOTALE valore di stima del lotto con riduzioni	€ 123.695,30
<b>TOTALE VALORE DI STIMA DEL LOTTO (arrotondato)</b>	<b>€ 123.600,00</b>

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

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

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

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

Il pignoramento è stato correttamente eseguito sull'intera proprietà del bene.

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

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

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

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

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

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

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

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

I coniugi

\_\_\_\_\_ scegliendo il regime della \_\_\_\_\_ Il bene è stato acquistato dai debitori esecutati, in comune e indiviso, in data antecedente al matrimonio \_\_\_\_\_

Per quant'altro si rimanda alla documentazione allegata.

L'esperto  
arch. Luigi Menale

