

Tribunale di Napoli Nord

III^ Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Signor G.E.

Dott. Antonio Cirma

OGGETTO: YODA SPV srl – XXX

R.G.E. N° 468|2021

Contenuto del Fascicolo:

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

L'Esperto
dante specchia architetto

dante specchia architetto

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

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

- Premessa –

Con Decreto del 29/03/2023 Ella nominava me sottoscritto Arch. Dante Specchia, n° 739 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta, quale Esperto per la vertenza in atto tra la **YODA SPV srl** contro il Sig. **XXX**. L'Esperto in data 31/03/2023, effettuava il giuramento di rito che depositava con modalità telematica, ed Ella mi affidava il mandato consistente nei seguenti quesiti ed esplicitati nella presente relazione:

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

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; 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 ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; 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 ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; 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

dante specchia architetto

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

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 accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano

dante specchia architetto

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

intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

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

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

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

- artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

dante specchia architetto

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

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

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

Tra questi si segnalano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

A questo riguardo, l'esperto deve **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 PERSONALI ESPERIENZE, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

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

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

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Esperto ha controllato, preliminarmente, la documentazione relativa al bene immobile secondo quanto previsto dall'ex art 567 c.p.c. per verificarne la completezza. Tale verifica, trasmessa in Cancelleria, con modalità telematica, in data 27/04/2023, ha dato esito Positivo, in quanto la documentazione era **Completa**.

- Descrizione delle Operazioni Peritali -

Il sottoscritto Esperto, dopo un attento studio del fascicolo prodotto dallo Studio Legale Avv. Angelo Pierri, che rappresenta la **YODA SPV srl**, il giorno 18 Maggio 2023 alle ore 15:45, ha dato inizio, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Antonello Palma, alle operazioni peritali presso il luogo oggetto della vertenza, sito in Afragola (NA) – al Vicolo I Fratelli Rosselli 14. Al sopralluogo

NON si rinveniva l'esecutato, il Sig. **XXX**, ma la Sig.ra **XXX**, moglie dell'esecutato, la quale non si opponeva all'accesso e consentiva il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

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

- l'identificazione del bene immobile elencato nell'atto di pignoramento immobiliare, sito in Afragola (NA) – al Vicolo I Fratelli Rosselli 14, notificato ad istanza della **YODA SPV srl** al Sig. **XXX**, il 27/10/2021 – Rep. 7544, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 18/11/2021 - R.G. 56411 – R.P. 41648;
- il rilievo metrico delle unità immobiliari residenziali effettuato con la necessaria ed indispensabile collaborazione dell'Arch. Francesco Papa;
- il rilievo fotografico (allegato) e la relazione sintetica annotata su fogli di minuta, in merito allo stato di conservazione degli immobili, di seguito riportato;
- una verifica in merito alla consistenza catastale del bene oggetto di pignoramento.

- **Risposte ai Quesiti** -

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

Il bene elencato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato ad istanza della **YODA SPV srl** al Sig. **XXX**, è costituito da:

Comune di Afragola (NA):

- 1) **Appartamento** al piano primo, di vani catastali 4.0, riportato in **catasto fabbricati** del Comune di Afragola al *Fgl 19 - Particella 1689 – Sub 102 - Categoria A/5, con tutti gli accessori, le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni dell'immobile pignorato e con i frutti della cosa pignorata;*

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

NCEU – Comune di Afragola (NA) (Codice A064) – Provincia di Napoli

- Foglio **19** – Particella **1689** – Sub **102** – Vicolo I Fratelli Rosselli 14 – piano 1;

Intestatario:

XXX nato ad Afragola (NA) il XXX C.F. XXX -

Proprietà 1/1;

Tali identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 27 Ottobre 2021, anche se bisogna segnalare che per l'unità immobiliare residenziale staggita, Sub **102** al piano 1, sono state riscontrate diverse "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale, relativamente alla situazione dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenda delle Entrate di Napoli – Ufficio Territorio – Servizi Catastali:

- **VI** è una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- **VI** è una diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- **VI** è un ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato;
- **NON VI** è correlazione tra gli identificativi catastali al **NCEU** ed al **NCT**, dell'immobile staggito;

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

3.



Sovrapposizione - Foto Satellitare - Mappa Catastale -
Vicolo I F.lli Rosselli 14 – Afragola (NA) -

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

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

LOTTO UNICO

Afragola (NA) – Unità Immobiliare Residenziale - Piano I° - Sub 102;

Unità Immobiliare Residenziale - Piano I° confinante:

dante specchia architetto

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

a Nord con i corpi di fabbrica identificati con le P.Ile **1673 - 1843**, ad est il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila **1701**, a Sud in parte con il corpo scala ed in distacco con l'area esterna identificata con la P.Ila **1712** ed in parte con il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila **1700 – Sub 03** e ad Ovest con il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila **1711**;

Riportati al N.C.E.U. del Comune di Afragola (NA) (Codice A064) – Provincia di Napoli

Foglio **19** – Particella **1689** – Sub **102** – Vicolo I F.Ili Rosselli 14 – piano 1°;

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

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

LOTTO UNICO

Il **Lotto Unico** è costituito da:

Unità Immobiliare Residenziale Sub 102;

situata nel Comune di Afragola (NA) – Vicolo I F.Ili Rosselli 14. L'unità immobiliare residenziale staggita, sopra descritta, costituita da un unico livello, è situata al piano primo di un piccolo corpo di fabbrica, i cui accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da Via F.Ili Rosselli 8 per poi proseguire lungo il Vicolo I Via F.Ili Rosselli 14. L'unità immobiliare residenziale è ubicata nella zona centrale del centro storico del Comune di Afragola (NA), la cui area, prevalentemente costituita da palazzi con tipologia a corte, ha subito una intensa trasformazione a partire dalla prima metà degli anni Novanta del '900 modificando nel corso degli anni delle mutazioni dei caratteri morfologici e tipologici mediante la demolizione e la costruzione di nuovi edifici avulsi dal contesto originario.

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

L'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, costituita catastalmente dal Sub 102, si articola al piano primo, i cui confini NON sono indicati nell'atto di pignoramento. L'Esperto, durante il sopralluogo del 18/05/2023 ha rilevato i confini attuali, pertanto, l'unità immobiliare residenziale staggita, costituita catastalmente dal Sub 102, confina:

Unità Immobiliare Residenziale - Piano I° - Sub 102

a Nord con i corpi di fabbrica identificati con le P.Ile 1673 - 1843, ad est il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila 1701, a Sud in parte con il corpo scala ed in distacco con l'area esterna identificata con la P.Ila 1712 ed in parte con il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila 1700 – Sub 03 e ad Ovest con il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila 1711;

L'Unità Immobiliare Residenziale- Piano I° - Sub 102, è composta da i seguenti ambienti che di seguito si descrivono:

Unità Immobiliare Residenziale - Sub 102

Piano Primo

- Soggiorno - Cucina - Pranzo = 32,70 mq;
- Camera 1 = 20,60 mq;
- Camera 2 = 07,60 mq;
- Bagno = 07,05 mq;

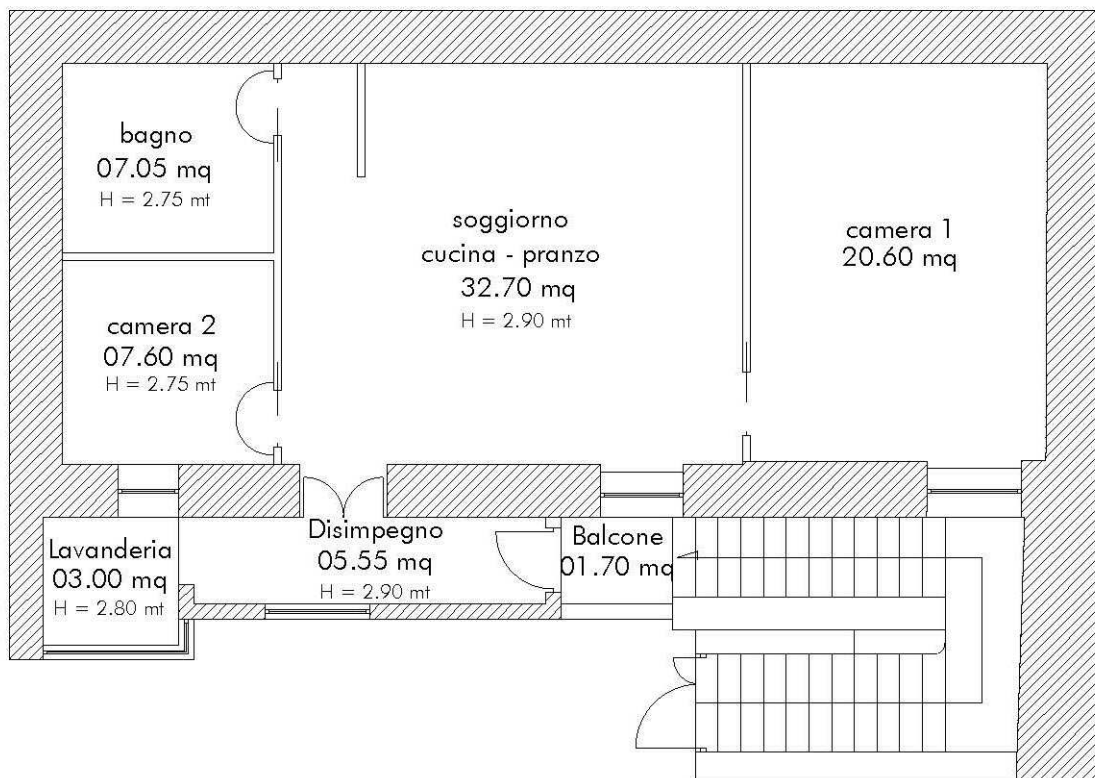
- Disimpegno = 05,55 mq;

- Lavanderia = 03,00 mq;

Totale Superficie Utile Residenziale = 76,50 mq;

- Balcone = 01,70 mq

Totale Superficie Utile **NON** Residenziale = 01,70 mq;



STATO DI FATTO

Stato di Fatto – Piano Primo - Unità Immobiliare Residenziale Sub 102

In merito allo stato di conservazione dell'unità immobiliare residenziale del corpo di fabbrica avente ordinari caratteri architettonici ed ambientali, si relaziona quanto segue. All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare residenziale, così come dichiarato dalla Sig.ra **XXX** (moglie dell'esecutato) risultava essere nella piena disponibilità del Sig. **XXX** (esecutato), che la abita

dante specchia architetto

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

unitamente al suo nucleo familiare. Per quanto riguarda la struttura portante del corpo di fabbrica, contenente l'unità immobiliare staggita, essa è costituita da: struttura in muratura di tufo continua portante, gli orizzontamenti sono costituiti da solai in ferro-laterizi, la copertura è piana a terrazzo, la scala esterna è in muratura, in definitiva le condizioni statiche dell'intera palazzina sono buone.

Gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale, situata al piano primo sono di altezza costante pari a 2,90 mt, tranne per la camera 2, il bagno e la lavanderia che sono rispettivamente, le prime due, di altezza pari a 2,75 mt, mentre la terza è di 2,80 mt, le condizioni dello stato di conservazione, salubrità e benessere, sono buone, in particolare si ha:

Unità Immobiliare Residenziale - Sub 102

Piano Primo

- **soggiorno-cucina-pranzo**: ambiente unico con altezza utile pari a **2.90** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro di forma quadrangolare, rivestimento pareti in parte con intonaco civile spatolato di colore giallo, rivestimento dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica smaltata satinata di colore beige con decori, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso esterno in pvc di colore marrone con vetro camera e persiana in ferro di colore marrone, infisso interno in legno massello;



Soggiorno-Cucina-Pranzo



Soggiorno-Cucina-Pranzo

- **camera 1:** ambiente unico con altezza utile pari a 2.90 mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro di forma quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile spatolato di colore giallo, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso esterno in pvc di colore marrone con vetro camera e persiana in ferro di colore marrone, infisso interno in legno massello;

- **camera 2:** ambiente unico con altezza utile pari a 2.75 mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro di forma quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile spatolato di colore giallo, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso esterno in pvc di colore marrone con vetro camera ed inferriata di colore marrone, infisso interno in legno massello;



Camera 1



Camera 2

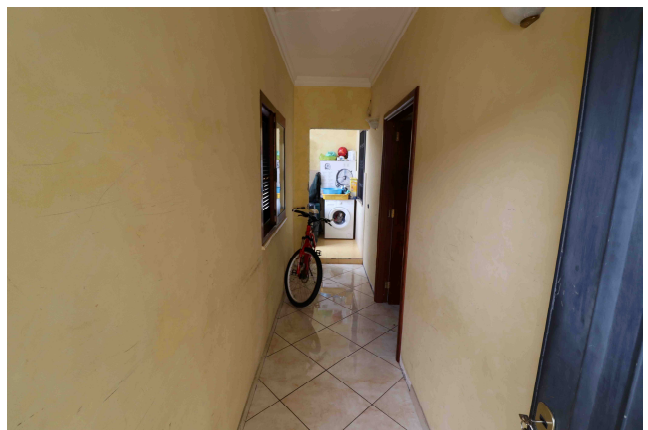
dante specchia architetto

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

- **bagno:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.75** mt, pavimento in ceramica smaltata satinata di colore "canapa" di medio formato rettangolare, rivestimento pareti con piastrelle di ceramica smaltata satinata di colore "canapa" e di colore chiaro, di medio formato rettangolare, intonaco civile con idropittura di colore bianco, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso interno in legno massello, l'arredo è composto da lavandino, water, bidet in ceramica di colore bianco, mentre la vasca è in pvc di colore bianco;
- **disimpegno:** ambiente unico con altezza utile pari a **2.90** mt, pavimento in ceramica smaltata lucida di colore chiaro di forma quadrangolare, rivestimento pareti con intonaco civile spatolato di colore giallo, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso esterno in pvc di colore marrone con vetro camera ed inferriata di colore marrone, infisso interno in legno massello;



Bagno



Disimpegno

- **lavanderia:** ambiente
pari a **2.80** mt
ceramica smaltata



- unico con altezza
pavimento in
satinata di colore

giallo di medio formato quadrangolare, rivestimento pareti in parte con piastrelle di ceramica smaltata satinata "effetto mosaico" di colore arancio, di medio formato quadrangolare, ed in parte con intonaco civile spatolato di colore giallo, rivestimento del soffitto con intonaco civile ed idropittura di colore bianco, infisso esterno in pvc di colore bianco con vetro camera;

Lavanderia

- L'impianto termico dell'unità immobiliare residenziale è funzionante soltanto nel bagno ed è costituito da un corpo radiante in acciaio alimentato da una caldaia collegata alla della rete di distribuzione comunale del gas metano, mentre per i restanti ambienti vi è soltanto la predisposizione dell'impianto.
- L'impianto idrico – sanitario dell'unità immobiliare residenziale è funzionante, l'acqua calda per il bagno, la lavanderia e la cucina viene prodotta dalla caldaia collegata alla della rete di distribuzione comunale del gas metano;
- L'impianto elettrico dell'**unità immobiliare residenziale I** è funzionante ed è adeguato alle vigenti norme previste dalla Legge 46/90 ss.mm.ii.;

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

In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), dell'unità immobiliare residenziale staggita Sub **102**, si precisa che esso non è allegato all'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Ciro Esposito del **13/09/2007** – Rep. N° **23696/4391**, in quanto all'epoca non era previsto (art. 6 D.L. n° 63/2013). Pertanto si prevede la redazione di una certificazione A.P.E. relativamente all'unità immobiliare residenziale staggita, con un costo pari ad **€ 300,00**.

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

Da indagini svolte dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Catasto), è stato possibile, mediante l'acquisizione delle mappe di impianto del 1893 e di revisione del 1955 (allegate), delle visure storiche (allegate), effettuare la ricostruzione della storia catastale del bene oggetto di pignoramento, situato in **Afragola (NA)**, pertanto si riportano di seguito tutti i passaggi intervenuti dalla costituzione della originaria P.Illa del C.F. all'attuale P.Illa del N.C.E.U.. L'**unità immobiliare residenziale** staggita, identificata al N.C.E.U. al Foglio **19** - P.Illa **1689**, è situata in **Afragola (NA)** - al Vicolo I F.lli Rosselli 14 e deriva dalle originarie particelle di fabbricati distinte al Catasto Fabbricati – Impianto – del Comune di **Afragola (NA)** - al Foglio **19** – Particelle **1699 - 1700**, avente pari superficie ma una diversa consistenza in quanto costituite da due unità immobiliari, così come si evince dalla mappa del 1893, tali P.Ille, ovvero le **1699 - 1700**, sono rimaste invariate anche nella mappa di Revisione del 1955.



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa impianto terreni 1893

dante specchia architetto

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



Sovrapposizione della mappa catastale con la mappa revisione terreni 1955

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

N.C.T. - P.Illa 1699

- la P.Illa 1699 – Ente Urbano - Superficie 51 mq, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.T. il 02/01/1980;
- la P.Illa 1699 – Ente Urbano - Superficie 51 mq, a seguito della variazione N° 141016.1/2004 del 03/11/2004, pratica N° NA0692225 in atti dal 03/11/2004, passa a partita speciale 1 causa allineamento mappe;

dante specchia architetto

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

- la P.Illa **1699** – **Ente Urbano** - Superficie **51** mq, a seguito della variazione N° 2902.1/2010 del 03/11/2004, pratica N° NA0877358 in atti dal 06/10/2010, con istanza 876600/10 ottiene il ripristino della qualità;

N.C.T. - P.Illa 1700

- la P.Illa **1700** – **Ente Urbano** - Superficie **56** mq, viene iscritta all'impianto meccanografico del N.C.T. il 02/01/1980;

- la P.Illa **1700** – **Ente Urbano** - Superficie **56** mq, a seguito della variazione N° 6976.1/2004 del 13/07/2004, pratica N° NA0383378 in atti dal 13/07/2004, passa a partita speciale 1 causa allineamento mappe;

- la P.Illa **1700** – **Ente Urbano** - Superficie **56** mq, a seguito della variazione N° 6977.1/2004 del 13/07/2004, pratica N° NA0383379 in atti dal 13/07/2004, subisce un allineamento mappe;

N.C.E.U. – P.Illa 1689 – Sub 02

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - intestata a **XXX** (fu XXX) - Proprietario, viene Iscritta all'Impianto del Catasto Fabbricati il 1893;

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - intestata a **XXX** (fu XXX) – Proprietario, con nota di voltura n° 10295/1977 del 24/01/1977, in atti dal 18/10/1988, derivante da Atto rogato da Maffa Mario di Napoli – Rep. 29469, registrato in Napoli il 10/02/1977 al N° 1786, passa a **XXX** nata a Casoria (NA) il XXX – Proprietaria **334/1000** – **XXX** nato ad Afragola (NA) il XXX – C.F. **XXX** - Proprietario;

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - Cat. **A/5** – Classe **5** - Cons. **1** vani - intestata a **XXX** – Proprietaria **334/1000** – **XXX** – Proprietario, viene Iscritta all'impianto meccanografico del N.C.E.U. il 30/06/1987;

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - Cat. **A/5** – Classe **5** - Cons. **1** vani - intestata a **XXX** – Proprietaria **334/1000** – **XXX** – Proprietario, con nota di voltura n° 15073.2/1990 del 01/01/1990, in atti dal 03/12/1993, derivante da Denuncia di Successione per Causa di Morte registrata in Napoli il 23/04/1990 al N° 2419 – Volume 3265, passa a **XXX** nata a Napoli il XXX – C.F. **XXX** - Proprietaria **222/1000**, **XXX** nato a Napoli il XXX – C.F. **XXX** - Proprietario **200/1000**, **XXX** nata a Napoli il XXX – C.F. **XXX** - Proprietaria **220/1000**;

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - Cat. **A/5** – Classe **5** - Cons. **1** vani - intestata a **XXX** - Proprietaria **222/1000**, **XXX** - Proprietario **200/1000**, **XXX** - Proprietaria **220/1000**, con nota di voltura n° 22986.1/1993 in atti dal 10/10/1996, derivante da Atto di Compravendita rogato da Notaio Dott. Leopoldo Chiari di Afragola (NA) l'11/06/1993 – Rep. 155314 – Racc. 17742, registrato in Napoli il 18/06/1993 al N° 11761/V, passa a **XXX** nata a Napoli il XXX – C.F. **XXX** - Proprietaria **500/1000** – **XXX** nato a Portici (NA) il XXX – C.F. **XXX** – Proprietario **500/1000**;

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - Cat. **A/5** – Classe **5** - Cons. **1** vani - intestata a **XXX** - Proprietaria **500/1000** – **XXX** – Proprietario **500/1000**, con nota di variazione N° 8441.1/1996 del 16/05/1996, in atti dal 10/10/1996, derivante da fusione di unità immobiliari, viene soppressa (Tipo Denuncia – Prot. N° 148/1977) per costituire la seguente unità immobiliare: P.Illa **1689** – Sub **102** - Cat. **A/5** – Classe **4** - Cons. **4** vani;

N.C.E.U. – P.Illa **1689** – Sub **102**

- la P.Illa **1689** – Sub **02** - Cat. **A/5** – Classe **4** - Cons. **4** vani - intestata a **XXX** - Proprietaria **500/1000** – **XXX** – Proprietario **500/1000**, con nota di variazione N° 8441.2/1996 del 16/05/1996, in atti dal 10/04/1998 – P.F. 98 di cui alla notifica N° 19711/1998, subisce una variazione del classamento;

- la P.Ila **1689** – Sub **02** - Cat. **A/5** – Classe **4** - Cons. **4** vani - intestata a **XXX** - Proprietaria **500/1000** – **XXX** – Proprietario **500/1000**, con nota di Modello Unico n° 30970.1/2007 – Reparto PI di Napoli 2, in atti dal 24/09/2007, derivante da Atto di Compravendita rogato da Notaio Dott. Ciro Esposito di Afragola (NA) il 13/09/2007 – Rep. 23696 – Racc. 4391, passa a **XXX** nato ad Afragola (NA) il **XXX** – C.F. **XXX** - Proprietario **1000/1000**;

Si precisa la rispondenza formale dei dati indicati sia nell'atto di pignoramento del 27/10/2021 – Rep. N° 7544, nella nota di trascrizione del 18/11/2021 – R.G. 56411 – R.P. 41648, che nell'Atto di Compravendita del 13/09/2007 - Rep. 23696 – Racc. 4391 rogato dal Notaio Dott. Ciro Esposito di Afragola e trascritto a Napoli 2 il 20/09/2007 al N° 61756 del Reg. Gen. ed al N° 30970 del Reg. Part..

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

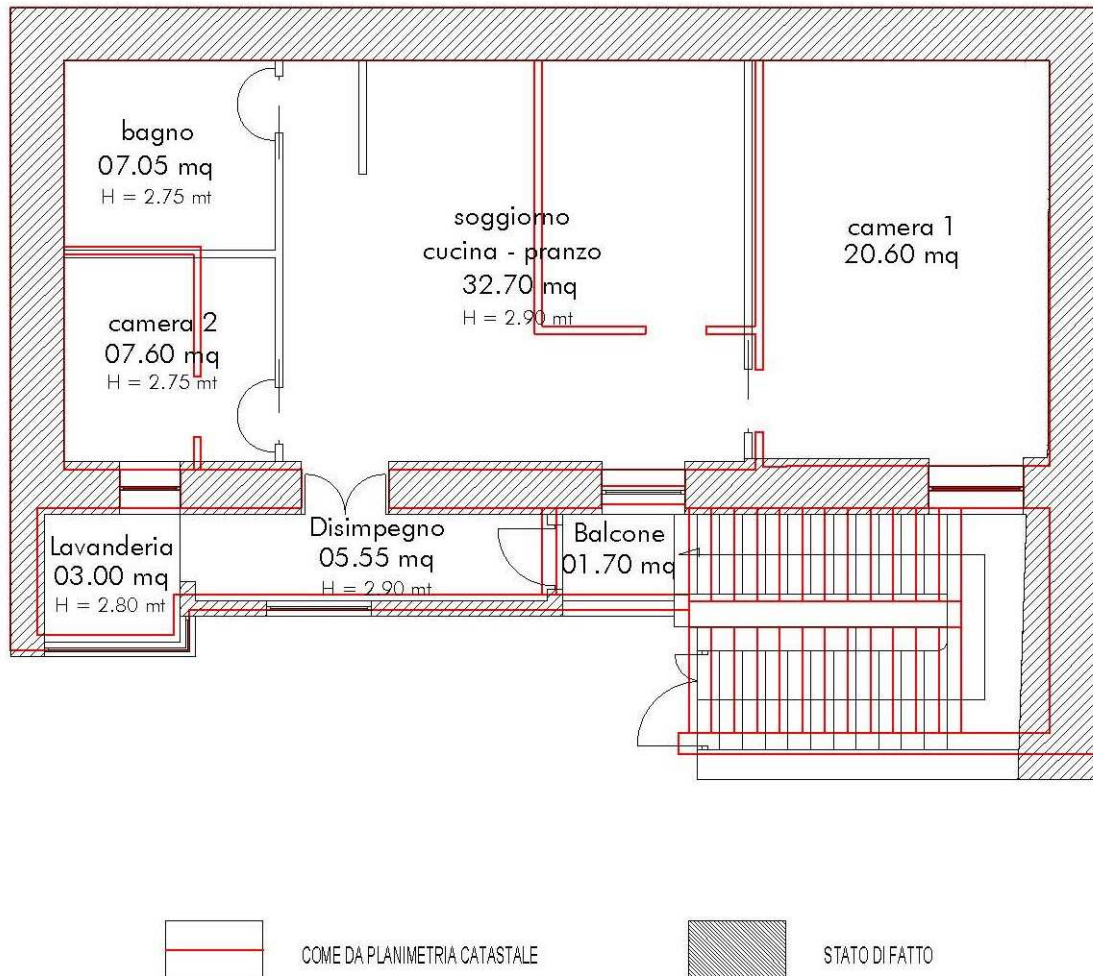
- **VI** è una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- **VI** è una diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- **VI** è un ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato;

In merito alle difformità sopra citate, potranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario mediante la redazione di un documento D.O.C.F.A., la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I° e diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, i cui costi, con i relativi diritti catastali, saranno indicati nella risposta al Quesito N° 8 – Sezione B –

punto 4, e detratti in sede di valutazione del bene. Si precisa che la variazione catastale è vincolata dal punto di vista urbanistico alla verifica di Sanatoria delle difformità rilevate in sede di sopralluogo. Tali dettagli saranno descritti in maniera esaustiva nella risposta al Quesito N° 6.

In merito alla difformità relativa all'ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato, si evidenzia che NON potrà essere effettuata la variazione catastale in quanto NON è verificata la conformità urbanistica. Tali dettagli saranno descritti in maniera esaustiva nella risposta al Quesito N° 6.

L'Esperto, in relazione alla mancata correlazione tra gli identificativi catastali al **NCEU** ed al **NCT**, dell'immobile staggito, ovvero, il corpo di fabbrica è iscritto al N.C.E.U. al Foglio **19** – P.Illa **1689** – Sub **102**, ma viene identificato nella mappa del N.C.T. in corrispondenza delle P.Ile 1699-1700, a seguito di confronto tecnico avuto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Napoli il 27/06/2023, ha inoltrato in data 04/07/2023 l'istanza di correlazione mediante PEC. Tale istanza è stata evasa dal suddetto Ufficio con la "*semplice dicitura*" indicata in visura (allegata), che l'immobile riportato negli atti del catasto fabbricati al Foglio **19** – P.Illa **1689** – Sub **102**, ha come particelle corrispondenti al catasto terreni le P.Ile **1699-1700**.



Sovrapposizione dello Stato di Fatto Unità Immobiliare Residenziale al piano primo
con la pianta catastale del Sub 102

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

LOTTO UNICO:1/1 dei diritti di Proprietà dell'unità immobiliare residenziale P.Ila 1689 - Sub 102
sita in Afragola (NA) – Vicolo I F.lli Rosselli N° 14.

L'unità immobiliare residenziale P.Ila 1689 – Sub 102 si articola su un unico livello al piano primo,
ed è composta dai seguenti ambienti:

P.1°.: soggiorno-pranzo-cucina, camera 1, camera 2, disimpegno, bagno, lavanderia.

L'unità immobiliare residenziale confina a Nord con i corpi di fabbrica identificati con le P.Ile 1673
- 1843, ad est il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila 1701, a Sud in parte con il corpo scala ed
in distacco con l'area esterna identificata con la P.Ila 1712 ed in parte con il corpo di fabbrica

dante specchia architetto

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

identificato con la P.Ila 1700 – Sub 03 e ad Ovest con il corpo di fabbrica identificato con la P.Ila 1711;

Il descritto stato dei luoghi dell'unità immobiliare residenziale NON corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica, in quanto sono state rilevate delle difformità dovute 1) alla diversa articolazione degli ambienti interni, 2) alla diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile ed 3) all'ampliamento, con conseguente aumento di volumetria, mediante la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato. Tali difformità, esclusa la 3), potranno essere regolarizzate mediante variazione catastale D.O.C.F.A., successivamente alla Sanatoria Ordinaria.

L'unità immobiliare residenziale staggita, Sub 102, è stata realizzata in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica N° 1150 – 17/08/1942, per i lavori di ristrutturazione, realizzati successivamente, NON è stata richiesta nessuna autorizzazione amministrativa. Per le prime due difformità riscontrate E' possibile ottenere la Sanatoria Ordinaria ai sensi degli artt. 36 comma 1 – 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001, a condizione che venga effettuata preventivamente la demolizione della parte in ampliamento situata sul loggiato. NON è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare residenziale.

PREZZO BASE € 106.000,00

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

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, costituito dall'unità immobiliare residenziale Sub 102, situata in **Afragola (NA)**, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed a ritroso il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento del 18/11/2021, dalle indagini effettuate dal sottoscritto Esperto presso lo studio del Notaio Dott. **Ciro Esposito** in **Afragola (NA)**, si è riscontrato quanto segue:

- il bene staggito **P.Ila 1689 – Sub 102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale, è pervenuto al Sig. **XXX** - C.F. **XXX** - nato ad XXXXXXXXXX (proprietà 1/1), in virtù dell'Atto di **Compravendita** (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. **Ciro Esposito** in **Afragola (NA)** il

13/09/2007 - Repertorio N° 23696 - Raccolta N° 4391, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 20/09/2007 al N° 61756 del Reg. Gen. ed al N° 30970 del Reg. Part., contro i coniugi XXX nato a XXX (NA) il XXX – C.F. XXX (proprietà 1/2) e XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX (proprietà 1/2), in regime di comunione legale dei beni;

- il bene staggito **P.Illa 1689 – Sub 102**, costituito dall'unità immobiliare residenziale, all'epoca della stipula composto da due distinte unità immobiliari iscritte rispettivamente al N.C.E.U. di Afragola alla Partita 1002206 – Scheda N° 148 del 18/01/1977 (*prima stanza che si incontra salendo le scale*) ed al Foglio 19 – P.Illa 1689 – Sub 02 (*vano al primo piano con annessa cucinetta, ubicato in fondo al loggiato*), è pervenuto ai coniugi XXX (proprietà 1/2) e XXX (proprietà 1/2), in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di **Compravendita** (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. Leopoldo Chiari in Afragola (NA) l'11/06/1993 - Repertorio N° 155314 - Raccolta N° 17742, registrato a Napoli il 18/06/1993 al N° 11761/V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 17/06/1993 al N° 19978 del Reg. Gen. ed al N° 15552 del Reg. Part., la prima unità immobiliare, contro XXX nata ad XXX (NA) il XXX – C.F. XXX (proprietà 1/3), XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/12), XXX nata ad XXX (NA) il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/12), XXX nato ad XXX (NA) il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/12), XXX nato ad XXX (NA) il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/12), la seconda unità immobiliare, contro XXX nato a Napoli il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/18), XXX nata a Napoli il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/18); XXX nata a XXX (NA) il XXX – C.F. XXX (proprietà 4/6), XXX nata a XXX il XXX – C.F. XXX (proprietà 2/18);

L'Esperto segnala che nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, allegato al fascicolo, viene indicato erroneamente l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Leopoldo Chiari in Afragola (NA) il 21/09/1994 - Repertorio N° 159041 - Raccolta N° 18848, registrato a Napoli il 23/09/1994 al N° 17003/V, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, il 23/09/1994 al N° 28300 del Reg. Gen. ed al N° 21470 del Reg. Part., riferito ad altro bene NON oggetto di pignoramento ed identificato al N.C.E.U. di Afragola al F. 19 – P.Illa 1689 – Sub 01 .

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esproprio, dalle indagini svolte presso il **Settore Urbanistica del Comune di Afragola (NA)**, richiesta dell'11/05/2023 - Prot. N° 22448 (ricevuta allegata), si è verificato che:

- l'unità immobiliare residenziale, P.Illa **1689** – Sub **102**, sita al Vicolo I Fratelli Rosselli N° 4, è stata realizzata in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica N° 1150 – 17/08/1942, in quanto dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio – Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della planimetria storica all'Impianto Terreni del 1893 (allegata), la sagoma dell'attuale corpo di fabbrica era già presente;
- l'unità immobiliare residenziale, P.Illa **1689** – Sub **102**, sita al Vicolo I Fratelli Rosselli N° 4, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia da parte dell'attuale proprietario ed eseguito, Sig. XXX, in data successiva all'acquisto del bene avvenuto il 13/09/2007, così come riferito in sede di sopralluogo il 10/05/2023 dalla Sig.ra XXX (moglie dell'esecutato);

L'Esperto, da ricerche effettuate presso il **Settore Urbanistica del Comune di Afragola (NA)** ha verificato che **NON** sono state rilasciate autorizzazioni amministrative per i lavori di

ristrutturazione edilizia effettuati nell'unità immobiliare staggita, dal Sig. XXX, in data successiva all'acquisto del bene avvenuto il 13/09/2007.

Pertanto, considerato che:

- **NON** vi sono grafici di progetto per effettuare il confronto con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la conseguente verifica delle eventuali difformità;
- l'Atto di Compravendita (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. Ciro Esposito in Afragola (NA) il 13/09/2007 non descrive la consistenza dell'immobile ma ne indica soltanto gli estremi catastali;
- in sede di sopralluogo la moglie dell'esecutato Sig.ra XXX ha dichiarato che i lavori di ristrutturazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati effettuati dopo l'acquisto da parte del marito e quindi successivamente al 13/09/2007;

si è fatto riferimento alle descrizioni dell'immobile staggito riportate nell'Atto di Compravendita (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. Leopoldo Chiari in Afragola (NA) l'11/06/1993 - Repertorio N° 155314 - Raccolta N° 17742 ed alla rappresentazione grafica riportata nella pianta catastale del 16/05/1996 – Prot. N° 8441.1/1996 (allegata).

In definitiva le difformità urbanistiche riscontrate sono le seguenti:

- **VI** è una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- **VI** è una diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- **VI** è un ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato;

Pertanto, considerato che nel Comune di Afragola (NA) lo strumento urbanistico attualmente in vigore è il P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) ed il Regolamento Edilizio (allegato), approvati con Delibera di Consiglio Comunale N° 2506 del 24/03/1977, con D.P.G. Regione Campania N° 3032 del 28/06/1977 e successivo Aggiornamento, con prescrizioni, N° 10506 del 05/04/1997, si è appurato che l'unità immobiliare staggita ricade nella **Zona Omogenea "B2" – Zona Edificata da Ristrutturare**.

Quindi, in assenza di Piani Particolareggiati o di Lottizzazioni Convenzionate, caso in esame, le prescrizioni previste dalle **N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione – Zona B2**, prevedono:

- Interventi di Manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici, compresa inoltre la Ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti;

In merito alla sanabilità e/o condonabilità degli abusi, si verifica la possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001, riguardante la possibilità da parte dell'aggiudicatario, qualora la realizzazione delle difformità riscontrate, precedentemente descritte, si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, di presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tale verifica viene effettuata procedendo all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in*

sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". Per quanto riguarda la determinazione della data degli abusi, così come risulta dall'Atto di Compravendita (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. Leopoldo Chiari in Afragola (NA) l'11/06/1993 - Repertorio N° 155314 - Raccolta N° 17742, dalla rappresentazione grafica riportata nella pianta catastale del 16/05/1996 – Prot. N° 8441.1/1996 (allegata) e dalle dichiarazioni della Sig.ra XXX (moglie dell'esecutato), si deduce che le difformità rilevate, ovvero:

- la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- la diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- l'ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato;

sono state realizzate tutte successivamente all'Atto di Compravendita (allegato + NT) rogato dal Notaio Dott. Ciro Esposito in Afragola (NA) il 13/09/2007 - Repertorio N° 23696 - Raccolta N° 4391.

Quindi per la determinazione della conformità urbanistica al momento dell'abuso, inerenti le difformità sopra elencate, si è fatto riferimento allo strumento urbanistico in vigore, ovvero, il P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) ed il Regolamento Edilizio (allegato), approvati con Delibera di Consiglio Comunale N°

2506 del 24/03/1977, con D.P.G. Regione Campania N° 3032 del 28/06/1977 e successivo Aggiornamento, con prescrizioni, N° 10506 del 05/04/1997.

Pertanto, considerato che le prescrizioni previste dalle **N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione – “B2 – Zona Edificata da Ristrutturare”**, sono le seguenti:

Interventi di Manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici, compresa inoltre la Ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti;

Si deduce che, per l'unità immobiliare residenziale oggetto di esproprio, soltanto le difformità riferite a:

- la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- la diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;

SONO Conformi allo strumento urbanistico, PRG, vigente, al momento dell'abuso.

Mentre, per quanto riguarda la difformità riferita a:

- l'ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato;

si deduce che **NON E' Conforme** allo strumento urbanistico, PRG, vigente, al momento dell'abuso.

Per quanto riguarda la determinazione della conformità urbanistica riferita all'attualità, si segnala che attualmente vige sul territorio comunale di Afragola (NA) ancora il P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) ed il Regolamento

Edilizio (allegato), approvati con Delibera di Consiglio Comunale N° 2506 del 24/03/1977, con D.P.G. Regione Campania N° 3032 del 28/06/1977 e successivo Aggiornamento, con prescrizioni, N° 10506 del 05/04/1997. In definitiva, non essendo mutati i parametri urbanistici, le difformità riguardanti:

- la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;
- la diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°;

SONO Conformi allo strumento urbanistico, PRG, vigente, all'attualità.

Mentre, la difformità riferita a:

- l'ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub **102** al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato;

NON E' Conforme allo strumento urbanistico, PRG, vigente, all'attualità.

L'Esperto, considerata l'attuale situazione urbanistica dell'unità immobiliare residenziale staggita, evidenzia che l'**Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 si potrebbe attuare a "**condizione**" che venisse preventivamente ripristinata la "**legalità urbanistica**" dell'intero corpo di fabbrica staggito mediante la demolizione della parte in "**ampliamento**", con conseguente aumento di volumetria, costruita sul loggiato. Purtroppo, tale soluzione non è al momento attuabile per la procedura in corso che tra l'altro prevede, ai fini della vendita del bene, una valutazione dell'immobile oggetto di esproprio, che potrà unicamente prevedere, fino alla demolizione una decurtazione del valore di mercato dovuta alla parte del corpo di fabbrica non

assentita. In definitiva, soltanto dopo l'aggiudicazione del bene staggito e successivamente alla demolizione della parte di immobile **NON** assentita, l'eventuale aggiudicatario potrebbe procedere con l'**Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 per le altre difformità rilevate in sede di sopralluogo.

Pertanto, alle condizioni attuali e senza la preventiva demolizione degli ambienti disimpegno e lavanderia situati sul loggiato, **NON E' Verificato l'Accertamento di Conformità** ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 per le difformità rilevate in sede di sopralluogo.

L'Esperto, in merito alla sanabilità e/o condonabilità della difformità relativa **all'ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato**, ha verificato anche l'ulteriore possibilità di sanatoria ordinaria prevista dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001, *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

L'Esperto, in sede di sopralluogo, ha verificato la condizione prevista dall'art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 ed ha effettuato un'attenta disamina degli elementi "strutturali" che compongono **l'ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, mediante la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato**, ovvero, "vetrata" costituita da elementi in pvc e blocchi in

laterizio forati, è può affermare con certezza che la demolizione dei manufatti può essere effettuata senza creare pregiudizio al manufatto principale regolarmente assentito. Pertanto, **NON E'** possibile ottenere la Sanatoria Ordinaria, in base all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001, per l'**ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, mediante la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato.**

In merito alla condonabilità della difformità rilevata in sede di sopralluogo, ovvero, l'**ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, mediante la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato,** con le norme previste dal **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** ai sensi dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, **NON** Sanabile con procedura ordinaria, si verifica preliminarmente la condizione prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 riguardante le **ragioni del credito**, ebbene dalla documentazione allegata al fascicolo, Contratto di Mutuo rogato dal Notaio Dott. Ciro Esposito di Afragola (NA) il **13/09/2007** – Rep. 23696 – Racc. 4392, depositato presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord, si evince che la data delle **ragioni del credito**, è successiva al termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24/11/2003 n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n° 269, ovvero, il **02 Ottobre 2003**, quindi tale condizione **NON** è soddisfatta.

In definitiva, resta **esclusa dal Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, la difformità rilevata in sede di sopralluogo e sopra descritta.

Si precisa che la disamina delle possibilità di **Sanatoria Ordinaria** e di **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale**, è stata effettuata nel rispetto delle Leggi Statali e Regionali vigenti e degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Afragola (NA), quindi sono salve le eventuali successive modifiche legislative e/o degli strumenti urbanistici comunali (PRG – NTA -REC).

L'Esperto ha verificato presso il **Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Afragola (NA)** che per l'abuso riguardante l'**ampliamento dell'unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, con conseguente aumento di volumetria, mediante la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato, NON è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.**

In merito ai parametri urbanistici dell'area in cui ricade l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, in virtù di quanto attestato dal **Settore Urbanistica del Comune di Afragola (NA)** - Attestazione di Destinazione Urbanistica (allegata), si può affermare che:

- a) il corpo di fabbrica dove è situata l'unità immobiliare staggita, ricade nella **Zona Omogenea "B/2 – Zona Edificata da Ristrutturare"**, del vigente P.R.G. - Piano Regolatore Generale - con le relative N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione (allegate) ed il Regolamento Edilizio (allegato), approvati con Delibera di Consiglio Comunale N° 2506 del 24/03/1977, con D.P.G. Regione Campania N° 3032 del 28/06/1977 e successivo Aggiornamento, con prescrizioni, N° 10506 del 05/04/1997;
- b) il corpo di fabbrica dove è situata l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è soggetto a vincolo ambientale-paesaggistico;
- c) il corpo di fabbrica dove è situata l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è soggetto a vincolo idrogeologico;

d) il corpo di fabbrica dove è situata l'unità immobiliare residenziale staggita, **NON** è di proprietà demaniale, **NON** è soggetta ad usi civici o livello;

e) nell'area dove è situato il corpo di fabbrica contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, **VI E'** la presenza di cavità nel sottosuolo;

Dalle ulteriori verifiche fatte presso il **Settore Urbanistica del Comune di Afragola (NA)** si è verificato che:

- **NON** è stato rilasciato il certificato di Agibilità relativo all'unità immobiliare residenziale staggita;
- il corpo di fabbrica contenente l'unità immobiliare residenziale staggita **NON** risulta costruito in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata;

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

Relativamente allo **stato di possesso** dell'unità immobiliare residenziale oggetto di esproprio P.Ila **1689 – Sub 102**, si può affermare che all'atto del sopralluogo, effettuato il giorno 10 Maggio 2023 alle ore 15.45, presente la Sig.ra **XXX**, moglie dell'esecutato **XXX**, l'unità immobiliare risultava nella loro piena disponibilità unitamente al proprio nucleo familiare.

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

- a) Dalle verifiche periodiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 si è appurato che **NON** vi è altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato;
- b) **NON** vi è procedimento giudiziale civile relativo ai medesimi beni pignorati.
- c) **NON** vi è provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale.
- d) **NON** vi sono provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.
- e) L'immobile pignorato è situato nel Comune di **Afragola (NA)** al **Vicolo I F.lli Rosselli N° 14**, in

sede di sopralluogo si è verificato che **NON** vi è alcuna forma di organizzazione condominiale del corpo di fabbrica con tipologia a corte contenente l'unità immobiliare residenziale staggita;

- f) **NON** vi sono **Atti** impositivi di servitù sul lotto di terreno dove è situata l'unità immobiliare residenziale staggita;

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

- 1) **Domande Giudiziali:**

NON vi è **Domanda Giudiziale** riguardante la casa unifamiliare staggita.

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

NON vi è Atto di Asservimento sul lotto di terreno dove è situata la casa unifamiliare staggita;

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

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

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

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

- 1) Iscrizioni Ipotecarie:

- **San Paolo Banco di Napoli spa** - Napoli – C.F. 04485191219 (Diritti di Proprietà 1/1) - **Ipoteca Volontaria** (NT allegata) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 13/09/2007 - Rep. 23697/4392 - Iscrizione Contro del 20/09/2007 - R.G. 61757 - R.P. 19733 – **XXX** - C.F. **XXX** - nato ad **XXX** (NA) il **XXX** (Diritti di Proprietà 1/1), riferita all'immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio **19** – P.Illa **1689** – Sub **102** - Procedura **R.G.E. 468/2021** - **In Corso;**

- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Tribunale di Napoli Nord – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobiliare (NT allegata) del 27/10/2021 – Rep. N° 7544 – Trascritto il 18/11/2021 R.G. N° 56411 – R.P. N° 41648 – per l’immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio 19 – P.Illa 1689 – Sub 102 – a favore di YODA SPV srl – Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 (Diritti di Proprietà 1/1) - contro XXX - C.F. XXX - nato ad XXX (NA) il XXX (Diritti di Proprietà 1/1), riferita all’immobile identificato al N.C.E.U. – Foglio 19 – P.Illa 1689 – Sub 102 – Procedura R.G.E. 468/2021 – In Corso;

- **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): per le difformità riscontrate, già descritte nella risposta al Quesito N° 6, **E’** possibile ottenere la **Sanatoria Ordinaria** ai sensi degli artt. 36 comma 1 - 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 soltanto per la diversa distribuzione degli ambienti interni e per la diversa articolazione dei vani porta e finestre sul prospetto prospiciente il cortile dell’unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, previa demolizione dell’ampliamento che ha riguardato la realizzazione degli ambienti lavanderia e disimpegno in corrispondenza di parte del loggiato dell’unità immobiliare residenziale Sub 102 al piano I°, di cui **NON** è possibile ottenere sia la **Sanatoria Ordinaria** ai sensi degli artt. 36 comma 1 - 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 che il Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale prevista dall’art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall’art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

L’Esperto, per tali condizioni, effettuerà in sede di valutazione una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d’asta.

L'Esperto, ai fini della eventuale aggiudicazione del Lotto Unico di vendita, fornisce il costo relativo alla redazione dell'A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica P.Illa **1689** – Sub **102** = € **300,00**.

- **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): le difformità catastali riscontrate essendo strettamente legate alle difformità urbanistiche, potranno parimenti essere regolarizzate con variazione catastale D.O.C.F.A. previa Sanatoria così come descritto al punto precedente.

L'Esperto, per tali condizioni, effettuerà in sede di valutazione una decurtazione percentuale che sarà detratta nella determinazione del prezzo a base d'asta.

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

L'Esperto da indagini svolte presso il Settore Urbanistica del Comune di Afragola (NA) e dalle verifiche effettuate sul sito internet "SID – Il Portale del Mare - Sistema Informativo del Demanio Marittimo" del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, ha verificato che l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento contraddistinta al N.C.E.U. - Foglio **19** - P.Illa **1689** e corrispondente alle P.Ille **1699-1700** del N.C.T., **NON** ricade su suolo demaniale.

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

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

- le particelle di terreno, situate nel Comune di Afragola (NA), dalle quali scaturiscono l'attuale area dove è situata l'unità immobiliare residenziale staggita, sono le P.IIe **1699 - 1700** del Foglio **19** iscritte al Catasto Impianto Terreni del Comune di Afragola (NA);

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

- il Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/03/1928, relativo al Comune di Afragola (NA);
- la copia della visura storica allegata;
- l'art. 2 della Legge n. 241/1990;

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

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

L'unità immobiliare residenziale staggita, P.IIa **1689** – Sub **102** è situata nel Comune di Afragola (NA) alla Vicolo I F.lli Rosselli N° 14, in sede di sopralluogo si è verificato che per il corpo di fabbrica, contenente anche altre unità immobiliari, **NON** vi è alcuna forma di organizzazione condominiale.

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

Lotto Unico – Afragola (NA) – Unità Immobiliare residenziale - P.IIa 1689 – Sub 102.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale, **1/1** diritti di proprietà, identificata catastalmente dalla P.IIa **1689** – Sub **102**, si è adottato il metodo di stima per

confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia degli immobili, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate – OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare – II° Semestre 2022, si è stabilito che per la zona B2 – microzona 1 (Centrale/Centro Degradato) del Comune di Mugnano di Napoli (NA) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, il Valore di Mercato è compreso tra € **840,00 - € 1300,00 x mq.**

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale staggita, (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti), della posizione ottimale rispetto alle vie di comunicazione autostradale ed aeroportuale, delle difformità urbanistiche rilevate, considerato che **NON** è possibile ottenere sia la **Sanatoria Ordinaria** ai sensi degli artt. 34-36 del D.P.R. 380/2001 che il **Condono Edilizio e/o dalla Sanatoria Speciale** prevista dall'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e/o dall'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **1100,00 x mq.** Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub 102:

Unità Immobiliare Residenziale – Sub 102

Vm1 = Superficie Commerciale Residenza x €/mq;

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

$$P.S1 (76,50 \text{ mq} + 28,20 \text{ mq}) = 105,00 \text{ mq} \times € 1100,00 = € 115.500,00$$

Vm1 = € 115.500,00

$V_{m2} = \text{Superficie Pertinenze Esclusive (balcone)} \times (0,30 \text{ fino } 25,00 \text{ mq}) \times \text{€}/\text{mq};$

$V_{m2} = 01,70 \text{ mq} \times 0,30 = 00,51 \text{ mq} \times \text{€ } 1100,00/\text{mq} =$

$V_{m2} = \text{€ } 560,00$

$V_{m3} = \text{Area Esterna} \times (0,10 \text{ fino al quintuplo dei vani principali} - 0,02 \text{ oltre}) \times \text{€}/\text{mq};$

Superficie Vani Principali **76,50** mq

Area Esterna (proiezione geometrica - scala esterna di proprietà esclusiva) = **15,45** mq;

$V_{m3} = (15,45 \text{ mq} \times 0,10) \times \text{€ } 1100,00 = 12,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1300,00 = \text{€ } 1700,00$

$V_{MT} = V_{m1} + V_{m2} + V_{m3} = \text{€ } 115.500,00 + \text{€ } 560,00 + \text{€ } 1700,00 =$

$V_{MT} = \text{€ } 117.760,00;$

Al Valore commerciale del Lotto Unico, costituito dalla P.Illa **102**, ottenuto va effettuata la seguente detrazione:

- Onere per redazione Attestato di Prestazione Energetica P.Illa **1033** = **€ 300,00;**

Totale Onere = **€ 300,00;**

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare residenziale è dato da **VMT - Onere**, quindi si ottiene: $V_{MF} = \text{€ } 117.760,00 - \text{€ } 300,00 = \text{€ } 117.460,00.$

L'Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, ha applicato al valore di stima una decurtazione percentuale pari al **10 %**, pertanto si ottiene:

$V_{MF} = \text{€ } 117.460,00 \times 0,10 =$

$V_{MF} = \text{€ } 105.714,00;$

la cui cifra si arrotonda a:

$V_{MF} = \text{€ } 106.000,00.$

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

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

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

In relazione alla **residenza anagrafica** del debitore esecutato, XXX, alla data del pignoramento, a quella attuale ed alla certificazione di **stato civile**, il sottoscritto Esperto ha acquisito presso i Servizi Demografici - Statistici l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Afragola (NA) le seguenti informazioni:

- dal certificato di Residenza Storico (allegato) del Comune di Afragola (NA), relativo al Sig. XXX, si evince che sia alla data del pignoramento, il 27/10/2021, che alla data attuale, risulta essere residente in Afragola (NA) alla Via Fratelli Rosselli N° 8;
- dal certificato di Stato Civile (allegato), acquisito presso il Comune di Afragola (NA), relativo al Sig. XXX, risulta di aver contratto matrimonio in Afragola (NA) il [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Si precisa che l'unità immobiliare residenziale staggita è bene personale dell'esecutato in quanto l'Atto di Compravendita del 13/09/2007 è antecedente al matrimonio.

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

Con Osservanza.

Casagiove lì, 29/08/2023

L'Esperto
dante specchia architetto