

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 249/2023

G. E. Dott. Alessandro Auletta

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 05/03/2024 ore 10:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Daniela Cicirello

CREDITORE PROCEDENTE:

(C.F. [REDACTED]), nato a Napoli il [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS (C.F./P.IVA: OMISSIS),
con sede in OMISSIS alla Via OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un appartamento al piano terzo,
in Afragola (NA) alla Via della Libertà n. 22
NCEU foglio 10 particella 2323 sub 18*

Prezzo base euro 92.000,00



L'Esperto stimatore

Arch. Antonia GIOVENALE

Via Luigi Salzano n. 7 Marcianise (CE)

Tel. & Fax. 0823.837658

pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
CONTROLLO PRELIMINARE:	6
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	7
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	10
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	19
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	22
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	23
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	26
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	28
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	29
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	32
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	32
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	33
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	33
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	36
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. ..	38

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato n. 5** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 6** – Visura catastale storica immobile in Afragola NCEU f. 10 p.la 2323 sub 18
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica terreno in Afragola NCT f. 10 p.la 2323 e p.la 19
- Allegato n. 8** – Riscontro Pec Agenzia del Territorio alla richiesta di planimetria catastale
- Allegato n. 9** – Atto di compravendita del 25/02/2009 con note di trascrizione del 26/02/2009 nn. 10514/6953; del 08/08/2019 nn. 40952/3673; del 01/07/2014 nn. 40952/3673
- Allegato n. 10** – Nota di trascrizione del 30/01/2009 nn. 5422/4153
- Allegato n. 11** – Nota di trascrizione in rettifica del 29/01/2009 nn. 5166/4038
- Allegato n. 12** – Nota di trascrizione del 10/05/1993 nn. 1563-64/11827-28
- Allegato n. 13** – Nota di trascrizione del 16/11/1974 nn. 25827/23005
- Allegato n. 14** – Riscontro Pec Ufficio Tecnico
- Allegato n. 15** – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato n. 16** – Certificato di residenza occupante
- Allegato n. 17** – Contratto di locazione
- Allegato n. 18** – Dati OMI
- Allegato n. 19** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 20** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 21** – Ispezione ipotecaria sull'immobile in Afragola NCEU f. 10 p.la 2323 sub 18
- Allegato n. 22** – Iscrizione domanda giudiziale del 05/08/2009 nn. 49518/35899
- Allegato n. 23** – Iscrizione ipoteca giudiziale del 07/06/2010 nn. 26796/5160
- Allegato n. 24** – Annotazione restrizione di beni n. 53133/4942 del 04/11/2022
- Allegato n. 25** – Iscrizione ipoteca giudiziale del 08/08/2019 nn. 40934/31900
- Allegato n. 26** – Procedura di liquidazione del 28/07/2021 nn. 38913/28978
- Allegato n. 27** – Ordinanza Usi civici
- Allegato n. 28** – Schede comparabili
- Allegato n. 29** – Visura camerale OMISSIS
- Allegato n. 30** – Attestazione trasmissione perizia

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 03/11/2023 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. Alessandro Auletta del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 07/11/2023 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati: **CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

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

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle

iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

Sempre in via preliminare, l'Esperto stimatore verificherà l'applicabilità o meno dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020 e, in caso affermativo, relazionerà al G.E.

Al riguardo si evidenzia che il Tribunale ha più volte prestato adesione alla tesi per cui la disciplina in questione «chiara nel limitare solo alle «società» che hanno realizzato gli immobili in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata la necessità della previa formale comunicazione al Comune e all'Ente erogatore del finanziamento. I soggetti che possono assumere, infatti, l'iniziativa di far valere la nullità rilevabile d'ufficio sono identificati, oltre che nelle parti e negli organi «avvisati» (Comune ed Ente erogatore), nell'inquilino detentore, prenotatario o socio, vale a dire tutti soggetti inscindibilmente legati con la società che ha realizzato l'intervento edilizio. Del resto, ancora, il riferimento non è semplicemente alla società, bensì alla «società soggetta alla procedura esecutiva». Il dato testuale non sembra superabile diversamente. Peraltro, le stesse Sezioni Unite, come sopra evidenziato, hanno sottolineato che la soluzione adottata è conforme «ad una politica del diritto volta a garantire il diritto alla casa, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative di rivendita a prezzo di mercato». Ebbene, la garanzia di non consentire operazioni speculative, da un lato, è data dalla stessa natura dell'espropriazione forzata e, dall'altro lato, temperata dalla necessità per l'aggiudicatario di procedere, comunque, alla rimozione del vincolo, qualora intenda rivendere l'immobile senza rispettarlo. Il legislatore ha evidentemente inteso limitare la «sanzione» della nullità alle sole procedure promosse nei confronti della società che ha beneficiato, anche solo in parte, del finanziamento pubblico, tenuta, in ragione della convenzione stipulata, a rispettare la finalità sociale dell'intervento edilizio. Rispetto ad essa è comprensibile il particolare regime di nullità per l'ipotesi di mancato rispetto dell'onere di avvisare gli enti interessati, meno rispetto a soggetti (eventuali esecutati) successivi acquirenti degli immobili, rispetto ai quali le ragioni creditorie possono essere le più diverse, non più legate ai finanziamenti iniziali, ottenuti al fine di edificare in edilizia agevolata o convenzionata»;

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto *inter vivos* (donazione) trascritta in data antecedente (10/05/1993) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (14/07/2023);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggita;
- in terzo luogo, che **non si richiede il certificato di stato civile, essendo eseguita una società.**

Lo scrivente esperto, precisa che, nel caso di cui trattasi, non è applicabile l'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020.

Si segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 27/07/2023) ed il deposito della relazione notarile (depositata in data 08/09/2023), oltre termine di 45 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita, ma con richiesta di proroga.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: *"appartamento al Piano 3, Interno 8, dell'edificio sito in Afragola (NA) alla Via Libertà n. 16, composto di 5 vani, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) al Foglio 10, Particella 2323, Subalterno 18, Categoria A/2, Classe 6"*.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato in data 7 dicembre 2023, avente esito positivo, non è stato sottoposto all'attenzione del G.E.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, avv. Daniela Cicirello, inviava pec alla società eseguita, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 9:00 del 1 dicembre 2023. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva sui luoghi la sig. ra OMISSIS, occupante l'appartamento, che consentiva il regolare

accesso e lo svolgimento delle attività di ricognizione [cfr. allegato n.1_Verbale di sopralluogo].

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:

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

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

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

-se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), 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.

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di un appartamento al piano terzo in Afragola (NA), via della Libertà n. 22.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della società esecutata per aver acquisito la piena proprietà del bene con atto di compravendita per notar Carlo Tafuri del 25/02/2009, trascritto il 26/02/2009 ai nn. 10514/6953.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti: *"appartamento al Piano 3, Interno 8, dell'edificio sito in Afragola (NA) alla Via Libertà n. 16, composto di 5 vani, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Afragola (NA) al **Foglio 10, Particella 2323, Subalterno 18, Categoria A/2, Classe 6**".*

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come **LOTTO UNICO**, trattandosi di un'abitazione unifamiliare, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

L'appartamento confina con:

- scala e corte comune a nord;
- corte comune ad est e a sud;
- unità sub 25 e scala comune ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 _ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 - Ortofoto



Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto,

della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

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

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

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

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

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il pignoramento inerisce un appartamento al piano terzo in Afragola (NA), via della Libertà n.22.

Il LOTTO UNICO fa parte di un fabbricato articolato in quattro piani oltre al piano terra a destinazione commerciale.

L'ingresso alla scala comune è posto sulla destra, dopo aver superato un camminamento pedonale che si diparte dalla strada. Tra il secondo ed il terzo piano si rinviene un portoncino sulle scale, superato il quale e percorse ulteriori due rampe di scale, si individua il portoncino dell'appartamento *de quo* a sinistra.

L'ingresso immette in uno spazio di accoglienza collegato al disimpegno, a destra del quale sono presenti il soggiorno e la cucina; a sinistra sono presenti le due camere da letto con interposto wc.

Ciascun vano, ad eccezione del wc, fruisce di affaccio su un balcone.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa **[Allegato n. 3_Rilievo fotografico]**.



Fotografia n. 1 _ Prospetto su via Sannitica



Fotografia n. 2 _ Prospetto su via della Libertà con individuazione del LOTTO UNICO



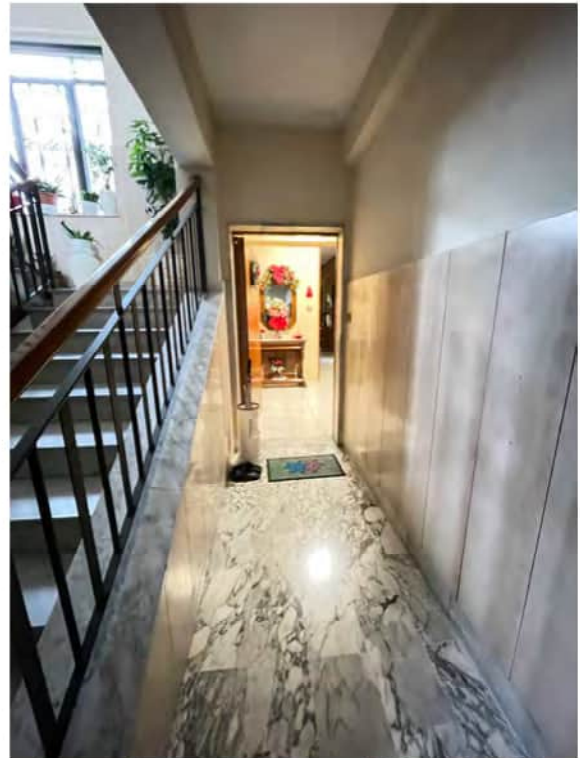
Fotografia n. 3 _ Ingresso alla scala comune



Fotografia n. 4 _ Prospetto su via della Repubblica



Fotografia n. 5 _ Portoncino tra il secondo ed il terzo piano sulla scala comune



Fotografia n. 6 _ Ingresso al LOTTO UNICO



Fotografia n. 7 _ Balcone antistante la cucina



Fotografia n. 8 _ Balcone antistante la camera da letto n. 1



Fotografia n. 9 _ Ingresso



Fotografia n. 10 _ Cucina



Fotografia n. 11 _ Soggiorno



Fotografia n. 12 _ Camera da letto n. 1



Fotografia n. 13 _ Camera da letto n. 2



Fotografia n. 14 _ wc

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO UNICO è ubicato ad ovest del centro del comune di Afragola ed in particolare a meno di un chilometro dalla sede del municipio.

Il complesso edilizio è a ridosso della frazione Carditello, dunque a confine con il limitrofo comune di Cardito, e con il Rione Salicelle, facente parte del comune di Afragola.

La zona in cui lo stesso ricade ha vocazione commerciale e residenziale; sono presenti per lo più fabbricati pluripiano articolati su più livelli, i cui piani terra sono adibiti ad attività commerciali.

Il LOTTO fruisce di beni e servizi di prima necessità: chiese, farmacie, banche e supermercati; proprio alle spalle del fabbricato è presente un centro sportivo in cui sono presenti due campi da tennis. Lungo la principale Strada Sannitica, su cui il fabbricato prospetta, sono presenti attività commerciali di rilievo.

Circa i collegamenti, il LOTTO UNICO è ubicato in posizione strategica perché, seguendo verso nord la citata Strada Sannitica, è possibile raggiungere la ex SS 162 nc che consente il collegamento con l'Autostrada A1 ad est e con il Comune di Giugliano in Campania ad ovest.

PARTI COMUNI

In base all'elaborato planimetrico [Allegato n. 4 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni] il sub 35 rappresenta il Bene Comune non Censibile; in particolare il sub coincide con la rampa d'accesso, scala per via di fuga ed area di manovra.

All'uopo l'esperto segnala l'erronea rappresentazione dell'elaborato planimetrico, che non individua correttamente la posizione del sub 18.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si riporta il documento riepilogativo del sistema di calcolo della superficie commerciale, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili *con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande *con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande *senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili *collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

SUPERFICI ORNAMENTALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima di mt 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da:

- un appartamento al piano terzo, avente altezza interna pari a 2,90 ml, composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, un wc oltre al disimpegno;
- ciascun vano, ad eccezione del wc, fruisce di affaccio su balcone.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno	19,30
Cucina	16,50
Wc	6,70
Letto n.1	17,00
Letto n.2	12,80
Disimpegno	13,00
Tot.	85,30

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	85,30	100	85,30
Pareti divisorie interne	3,00	100	3,00
Pareti perimetrali	10,00	50	5,00
Balconi	17,60	25	4,40
Tot.			97,70

ESPOSIZIONE

La cucina presenta una porta sul balcone a sud; il soggiorno affaccia sul balcone ad est, le due camere da letto hanno affaccio ciascuna su un balcone a nord; il wc fruisce di una luce ad ovest.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti manutentive, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere, ma unicamente la presenza di locali fenomeni infiltrativi.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte, presenta una struttura in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti del bagno ed alle pareti della cucina. Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in legno; gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso è in legno.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, nel disimpegno, nel soggiorno e nella camera da letto n.1 le pareti sono rivestite da parato; nel wc è presente il controsoffitto; le pareti esterne denunciano scarsa manutenzione; le stesse sono trattate con pittura di tipologia "graffiata".

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo collegato ad una caldaia con radiatori a parete; l'impianto elettrico non è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08); le spese di adeguamento sono pari ad **euro 5.000,00**. Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 5_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad € 300,00.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

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

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **differenze** 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 differenze:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate differenze**, 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 differenze.

Il LOTTO UNICO pignorato è così identificato catastalmente

[cfr. allegato n. 6_Visura catastale storica NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18]:

Comune di Afragola Foglio 10 Particella 2323 Subalterno 18,

Strada Sannitica Interno 8 Piano 3, Rendita: Euro 387,34, Lire 750.000

Categoria A/2^a), Classe 6, Consistenza 5 vani

I dati catastali sono tali a seguito di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 02/06/1992 in atti dal 22/09/1998 PF 98 (n. 9516.1/1992)

Dal 01/01/1992 al 02/06/1992 l'immobile è stato così classato:

Foglio 10 Particella 2323 Subalterno 18

Rendita: Lire 825.000

Categoria A/2^a), Classe 6, Consistenza 5,5 vani

I dati catastali derivano dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dal 06/03/1979 al 01/01/1992 l'immobile è stato così classato:

Foglio 10 Particella 2323 Subalterno 18

Rendita: Lire 2.464

Categoria A/2^a), Classe 6, Consistenza 5,5 vani

I dati catastali derivano dalla variazione determinata dalla sostituzione riferimenti di mappa del 06/03/1979 in atti dal 28/02/1995 (n. 1082.1/1979).

L'unità è stata costituita in data 06/03/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.82/1979) con Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1979 Numero 1082 Categoria A/2^a), Consistenza 0,0 vani.

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

dal 06/03/1979 al 23/01/2009

OMISSIS nato a il
Diritto di: Proprietà per 500/1000
OMISSIS nato a il
Diritto di: Proprietà per 500/1000

dal 23/01/2009 al 23/01/2009

OMISSIS (CF OMISSIS) sede
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 23/01/2009 al 29/01/2009

OMISSIS (CF OMISSIS) sede i
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 29/01/2009 al 25/02/2009

OMISSIS (CF OMISSIS) sede
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

dal 25/02/2009

OMISSIS (CF OMISSIS) sede
Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 10, p.lla 2323, ente urbano avente superficie pari a 1350 mq, che a seguito di variazione d'ufficio del 15/10/2013, pratica n. NA0462318 in atti dal 15/10/2013, ha sostituito la particella 19. Dall'impianto al 15/10/2013, la particella 19 è stata classificata come ente urbano avente superficie pari a 1350 mq [cfr. allegato n. 7_Visura catastale storica NCT f. 10 p.lla 2323 e p.lla 19].

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e coincidono con quelli indicati nell'atto di compravendita, per notar ██████████ del 25/02/2009, trascritto il 26/02/2009 ai nn. 10514/6953, in cui si indica che l'immobile, sito nel Comune di Afragola (NA), è censito nel NCEU del detto comune al **foglio 10, particella 2323, sub 18.**

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 15/06/2023 ed alla trascrizione del 14/07/2023.

**DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE
RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

Come da comunicazione pec pervenuta dall'Archivio dell'Agenzia del Territorio, [cfr. allegato n. 8_Comunicazione pec Agenzia del Territorio] non è stata rinvenuta la planimetria catastale dell'unità.

All'uopo è necessario produrre la stessa a mezzo specifica pratica di DOCFA, per la quale è opportuno preventivare una spesa di **euro 600,00** tra oneri tecnici e amministrativi. In uno alla stessa andrà rettificata l'erronea indicazione della posizione del sub 18 nell'elaborato planimetrico.

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

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

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

LOTTO n. 2 : ecc.

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

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

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena proprietà di un appartamento** al piano terzo, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Afragola (CE), via della Libertà n. 22; l'appartamento si compone di un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc oltre al disimpegno; ciascun vano, a meno del wc, fruisce di affaccio su balcone; tot. sup. commerciale 97,70 mq; confina con: corte e scala comune a nord, corte comune a sud e ad est, unità sub 25 e scala comune ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Afragola Foglio 10 p.lla 2323 sub 18**. Non è stata reperita la planimetria catastale, è necessario produrre la stessa; risultano rilasciate: autorizzazione edilizia n°4897 del 12/06/1985 e istanza di sanatoria n.05505 del 29/03/1983, entrambe non reperite nell'archivio comunale; l'esperto ha ritenuto opportuno decurtare il prezzo base d'asta di un'aliquota rappresentativa di possibili vizi occulti. **PREZZO BASE euro 92.000,00** (novantaduemila/00).

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.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.).

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione

d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 14/07/2023) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 16/11/1974.

Atto di compravendita per notar [REDACTED] del 25/02/2009, trascritto il 26/02/2009 ai nn. 10514/6953 [cfr. allegato n. 9 _ Atto del 25/02/2009 con nota di trascrizione del 26/02/2009 nn. 10514/6953]

OMISSIS, nato a [REDACTED] il, in qualità di amministratore unico della società OMISSIS, vende a OMISSIS, nata a [REDACTED] il, in qualità di amministratore unico della società OMISSIS, oltre a altro, l'appartamento in Afragola, interno n. 8, riportato nel NCEU al f. 10 p.lla 2323 sub 18.

*Annotato di inefficacia nei confronti dei creditori
giusta Sentenza trascritta il 01/07/2014 ai nn. 33395/10709
Annotato di inefficacia nei confronti dei creditori
giusta Sentenza trascritta il 08/08/2019 ai nn. 40952/3673*

Atto di conferimento in società per notar [REDACTED] del 29/01/2009, trascritto il 30/01/2009 ai nn. 5422/4153 [cfr. allegato n. 10 _ Nota di trascrizione del 30/01/2009 nn. 5422/4153]

A favore di OMISSIS, con sede in [REDACTED], contro OMISSIS con sede in [REDACTED] avente ad oggetto il trasferimento di immobili tra cui l'unità in Afragola NCEU foglio 10 p.lla 2323 p.lla 2323 sub 18.

*Annotato di inefficacia nei confronti dei creditori
giusta Sentenza trascritta il 01/07/2014 ai nn. 33393/10707
Annotato di inefficacia nei confronti dei creditori
giusta Sentenza trascritta il 09/07/2014 ai nn. 34778/10807*

Atto di conferimento in società per notar [REDACTED] del 23/01/2009, trascritto il 26/01/2009 ai nn. 4181/3461 rettificato in data 29/01/2009 ai nn. 5166/4038 [cfr. allegato n. 11 _ Nota di trascrizione in rettifica del 29/01/2009 nn. 5166/4038].

A favore di OMISSIS con sede in contro OMISSIS, nato ad il , avente ad oggetto il trasferimento di immobili tra cui l'unità in Afragola NCEU foglio 10 p.lla 2323 sub 18.

*Annotato di inefficacia nei confronti dei creditori
giusta Sentenza trascritta il 01/07/2014 ai nn. 33392-94/10706-08
Annotato di inefficacia nei confronti dei creditori
giusta Sentenza trascritta il 09/07/2014 ai nn. 34776-77/10805-06*

Rettificato relativamente al soggetto contro, il signor OMISSIS, quale unico titolare della impresa individuale omonima corrente in alla via della, ha sottoscritto interamente il deliberato aumento di capitale sociale di euro 100.000,00 e lo ha liberato integralmente mediante il conferimento degli immobili descritti nel quadro b-immobili, destinando euro 100.000,00 per il deliberato aumento di capitale sociale ed euro 680,330,00 da imputarsi a "fondo sovrapprezzo da conferimento".

Atto di divisione e donazione per notar [REDACTED] del 22/04/1993, trascritto il 10/05/1993 ai nn. 15162-63-64/11826-27-28 [cfr. allegato n. 12 _ Nota di trascrizione del 10/05/1993 nn. 1563-64/11827-28].

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nato a il, donano ai figli OMISSIS, nato ad il , e OMISSIS, nato a il, ciascuno la quota di 500/1000 dell'intero piano secondo e terzo del fabbricato in Afragola. Con lo stesso atto a OMISSIS, viene attribuito il piano secondo e a OMISSIS il piano terzo, composto da due unità abitative.

Atto di compravendita per notar [REDACTED] del 24/10/1974 trascritto il 16/11/1974 ai nn. 25827/23005 [cfr. allegato n. 13_ Nota di trascrizione del 16/11/1974 nn. 25827/23005].

OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nato a il , acquistano da OMISSIS, nato a il, e OMISSIS, nato a il, la zona di terreno sita in Afragola, località Arcopinto, ora SS 87, estesa per mq 1347 con fabbricato su di essa costruito consistente dall'androne e quattro quartini a pianterreno di due stanze e accessori ciascuno, schede numeri: 2635, 2636, 2637 e 2638.

Il LOTTO UNICO è stato realizzato sul terreno foglio 10, p.lla 2323, ente urbano avente superficie pari a 1350 mq, che, a seguito di variazione d'ufficio del 15/10/2013, Pratica n. NA0462318 in atti dal 15/10/2013, ha sostituito la particella 19.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà di OMISSIS corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo

favore: Atto di compravendita per notar [REDACTED] del 25/02/2009, trascritto il 26/02/2009 ai nn. 10514/6953.

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

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

-**l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

-**gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____ ; concessione edilizia n. ____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____ ; DIA n. ____ ; ecc.);

-**la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

- 1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:
 - i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;
 - ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);
- 3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

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 abusivi 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.

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Afragola.

L'ufficio preposto riscontrava la richiesta con la seguente comunicazione: "*a seguito*

di ricerca effettuata p.sso i ns. archivi d'ufficio, relativamente alla unità immobiliare ed ai nominativi in essa nota indicati, si è riscontrata la presenza di un fascicolo contenente pregresse richieste di analogo accesso agli atti effettuate da altri C.T.U., alle quali è stato più volte dato riscontro. All'uopo, si allegano in copia alla presente gli atti rinvenuti e dai quali si evince che, l'istanza di sanatoria (condono edilizio) n.05505 del 29/03/1983, già dall'anno 2010, non risulta rinvenuta negli archivi dell'Ufficio Condono. Inoltre, per quanto concerne la richiesta di copia dell'autorizzazione edilizia n°4897 del 12/06/1985, seppur risultante dai registri cartacei dell'ufficio, il fascicolo contenente il detto titolo edilizio anch'esso non risulta rinvenuto nell'archivio fisico [cfr. allegato n. 14 _ Comunicazione Ufficio Tecnico].

In assenza di grafici autorizzativi, lo scrivente ritiene opportuno decurtare il prezzo base d'asta di un'aliquota rappresentativa di vizi occulti, pari al 20% del valore di mercato dell'immobile.

Il fabbricato ricade in zona R del vigente PRG (zona di rispetto stradale e cimiteriale); mentre in base al PUC adottato il fabbricato ricade in parte in zona G - "Dotazioni territoriali" e in parte in zona B1 "Insediamenti urbani saturi" [cfr. allegato n. 15_Certificato di destinazione urbanistica].

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data della Sentenza n. 10182/2017 resa dal Tribunale di Napoli, II Sezione Civile, Giudice Dott. Ragozzini, è l'11 ottobre 2017, successiva all'ultimo condono.

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 **sogetti 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.).

Il LOTTO UNICO è occupato dalla sig.ra OMISSIS, nata a il e dal coniuge OMISSIS, nato a il **[Allegato n. 16 _ Certificato di residenza occupante]**, in virtù di contratto di locazione registrato al numero 4702/3T in 05/09/2017, dal 01/09/2017 al 31/08/2021 e rinnovato per ulteriori 4 anni in assenza di disdetta.

Il contratto è stato acquisito direttamente dalla Agenzia delle Entrate che ne ha confermato l'esistenza **[Allegato n. 17 _ Contratto di locazione]**.

Il contratto è precedente alla trascrizione del pignoramento.

Il canone è fissato in euro 1920,00 annui, ovvero euro 160,00 mensili.

Il nominato esperto ha pertanto provveduto a verificare la viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C.

In riferimento al semicentro ovest di Afragola, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo delle abitazioni civili in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 4,20 €/mq x mese e un massimo di 6,30 €/mq x mese, riferiti al primo semestre dell'anno 2023 **[cfr. allegato n. 18_Dati OMI]**.

Tenuto conto del coefficiente medio proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$5,25 \text{ €/mq} * \text{mese} * 97,70 \text{ mq} = 512,925 \text{ €} * \text{mese}$$

Il canone mensile, pari ad euro 160,00, è vile perché inferiore di un terzo a quello giusto ai sensi dell'art. 2923 c.c.

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 la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[Allegato n. 19_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSISr]**:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;

- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 5) non sono presenti limitazioni d'uso di natura condominiale;
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

L'esperto precisa che sono state condotte le verifiche anche in riferimento al dante causa: OMISSIS [Allegato n. 20_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS].

In merito ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [Allegato n. 21 _ Ispezione ipotecaria sul bene in Afragola NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18]:

- iscrizione di **domanda giudiziale** del 05/08/2009 ai nn. 49518/35899 a favore di [REDACTED] nata a Napoli [REDACTED] [REDACTED] contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (debitore esecutato), gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Afragola NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18 [Allegato n. 22 _ Domanda giudiziale del 05/08/2009 ai nn. 49518/35899];
- iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 07/06/2010 ai nn. 26796/5160 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Napoli a favore di [REDACTED] OMISSIS (dante causa debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Afragola NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18 [Allegato n. 23 _ Ipoteca giudiziale del 07/06/2010 nn. 26796/5160];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 13/09/2016 ai nn. 38913/30237 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Afragola NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18 e sub 25. Risulta decreto di trasferimento relativo al solo sub 25 [Allegato n. 24 _ Annotazione restrizione dei beni n. 4941 del 04/11/2022];
- iscrizione di **domanda giudiziale** del 08/08/2019 ai nn. 40934/31900 a favore di [REDACTED] contro OMISSIS (dante causa debitore esecutato), e OMISSIS (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Afragola NCEU f. 10 p.lla

2323 sub 18 [Allegato n. 25 _ Domanda giudiziale del 08/08/2019 ai nn. 40934/31900];

- trascrizione di apertura della **procedura di liquidazione** dei beni del 28/07/2021 ai nn. 38913/28978 della massa dei creditori di OMISSIS contro OMISSIS [Allegato n. 26 _ Nota di trascrizione del 28/07/2021 nn. 38913/28978];
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 14/07/2023 ai nn. 36151/28025 **a favore di** [REDACTED] contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Afragola NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18;
- non è stato possibile accertare le regolarità edilizia; l'esperto ha ritenuto opportuno decurtare dal prezzo base d'asta un'aliquota rappresentativa di possibili vizi occulti, pari ad **€ 30.000,00**;
- sono presenti difformità catastali, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 600,00**;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**; il costo per l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico è pari ad **€ 5.000,00**. Tali costi sono stati sottratti dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della 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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che il LOTTO UNICO, in Afragola NCEU f. 10 p.lla 2323 sub 18, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello né uso civico. Dalla Copia dell'Ordinanza del 5 marzo 1928, relativa al Comune di Afragola, si evince che "non vi sono beni di uso civico (..) pertanto ordina archiviarsi gli atti" [cfr. **Allegato n. 27_Copia ordinanza Usi Civici**].

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

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

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

Il bene non è soggetto ad amministrazione condominiale.

Non sussistono cause in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*.

Inoltre la *“funzione comparativa estimativa”* afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [**cf. allegato n. 28 _ Schede comparabili**], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

- Valore di mercato: € 170.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese
- Superficie commerciale: 125,00 mq
- Numero servizi igienici: 2 bagni
- Livello del piano: R
- Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.2

- Valore di mercato: € 145.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale: 85,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 2
- Livello di manutenzione: 5

COMPARABILE N.3

- Valore di mercato: € 1800.000,00
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

- Superficie commerciale: 137,00 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 1
- Livello di manutenzione: 7

SUBJECT

- Valore di mercato: da determinare
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
- Superficie commerciale:97,70 mq
- Numero servizi igienici: 1 bagno
- Livello del piano: 3
- Livello di manutenzione: 6

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 170.000,00	€ 145.000,00	€ 180.000,00	?
dati del contratto	1 mese	0 mesi	0 mesi	0 mesi
superficie utile interna	125,00	85,00	137,00	97,70
numero servizi igienici	2	1	1	1
numero di piano	R	2	1	3
livello di manutenzione	6	7	6	6

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 170.000,00	€ 145.000,00	€ 180.000,00
dati del contratto	-€ 467,50	€ 0,00	€ 0,00
superficie utile interna	-€ 38.943,80	€ 18.116,71	-€ 56.061,96
numero servizi igienici	-€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	€ 15.300,00	€ 4.350,00	€ 10.800,00
livello di manutenzione	€ 0,00	-€ 10.000,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 140.888,70	€ 157.466,71	€ 134.738,04

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(140.888,70 € + 157.466,71 € + 134.738,04 €) / 3 = 144.364,48 €$$

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

30.000,00 € per vizi edilizi occulti

600,00 € per aggiornamento catastale

300,00 € per attestato di prestazione energetica

5.000,00 € per adeguamento a norma dell'impianto elettrico

per un totale di 35.900,00 €

$$\text{Si avrà: } 144.364,48 € - 35.900,00 € = 108.464,48 €$$

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle 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; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

$$92.327,27 € \text{ arrotondato a } \mathbf{92.000,00 €}$$

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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**.

Si allega la visura camerale aggiornata della società esecutata [cfr. allegato n. 29 _ **Visura camerale**].

Si riportano di seguito i dati sintetici:

Indirizzo sede legale: OMISSIS via OMISSIS

c.f. OMISSIS - p.iva OMISSIS

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione 18/07/2005

Data di iscrizione 09/08/2005

Data ultimo protocollo: 27/01/2023

Amministratore Unico: OMISSIS

C O N C L U S I O N I

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. Alessandro Auletta con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE