

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 633/2018 RGE

G. E. Dott. ANTONIO CIRMA

PROSSIMA UDIENZA: 29/03/2022 ore 10:30

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. ssa Francesca Sagliocco

CREDITORE PROCEDENTE: Siena NPL 2018 s.r.l e per essa Juliet s.p.a.

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS, C.F. OMISSIS
con sede in OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N.2

*Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano quarto,
in Casoria (NA) via Giacomo Matteotti n. 4, Condominio San Pietro, int. 16*

NCEU foglio 17 p.lla 794 sub 22

Prezzo base € 134.000,00

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE

Via Salzano 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Indice

Elenco allegati.....	3
Premessa	3
CONTROLLO PRELIMINARE:	7
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	8
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	8
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto.....	13
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	20
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	23
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	24
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	34
QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	39
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	40
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	42
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	42
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	43
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....	43
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	48
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.	48

Elenco allegati

Allegato n. 1 – Verbale di primo accesso

Allegato n. 2 – Ortofoto ed estratto mappa catastale

Allegato n. 3.1 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Allegato n. 3.2 – Tabelle condominiali Condominio San Pietro

Allegato n. 3.3 – Tabelle condominiali Condominio San Giuseppe

Allegato n. 4 – Rilievo fotografico

Allegato n. 5 – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso

Allegato n. 6 – Visura catastale storica terreno in Casoria NCT f. 17 p.lla 794

Allegato n. 7 – Visure catastali storiche Casoria NCEU f. 17 p.lla 794 sub 6, sub 22, sub 26, sub 119, sub 35 – sub 30, sub 173 – sub 4 – sub 5, sub 36

Allegato n. 8 – Planimetrie catastali Casoria NCEU f. 17 p.lla 794 sub 6, sub 22, sub 26, sub 119, sub 35, sub 173, sub 36

Allegato n. 9 – Descrizione grafica delle difformità catastali

Allegato n. 10.1 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34787/25994

Allegato n. 10.2 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34788/25995

Allegato n. 10.3 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34786/25993

Allegato n. 10.4 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34783/25990

Allegato n. 10.5 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 25/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34784/25991

Allegato n. 10.6 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 30/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34780/25987

Allegato n. 10.7 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 13/12/1990 trascritto presso la C. RR. II il 04/01/1991 ai nn. 321/278

Allegato n. 10.8 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 20/11/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/12/1990 ai nn. 39061-2/29368-9

Allegato n. 10.9 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 18/07/1991 trascritto presso la C. RR. II il 01/08/1991 ai nn. 27863/21630

Allegato n. 10.10 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 03/10/1991 trascritto presso la C. RR. II il 31/10/1991 ai nn. 35307/27094

Allegato n. 10.11 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 10/10/1991 trascritto presso la C. RR. II il 21/11/1991 ai nn. 38032/29101

Allegato n. 10.12 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 16/06/1994 trascritto presso la C. RR. II il 29/06/1994 ai nn. 21540/16217

Allegato n. 10.13 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 16/06/1994 trascritto presso la C. RR. II il 29/06/1994 ai nn. 21542/16219

Allegato n. 10.14 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 21/01/1997 trascritto presso la C. RR. II il 29/01/1997 ai nn. 4533-34-35/3969-70-71

Allegato n. 10.15 – Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 30/01/1997 trascritto presso la C. RR. II il 20/02/1997 ai nn. 6652-53-54-55-56-57-58-59/5558-59-60-61-62-63-64-65

Allegato n. 10.16 _ Nota di trascrizione atto di ricognizione di diritti del 05/06/1996 nn. 16563/12222

Allegato n. 11.1 – Concessione Edilizia n. 105/94 con grafici progettuali

Allegato n. 11.2 – Grafici di aggiornamento alla Concessione Edilizia n. 105/94

Allegato n. 11.3 – Variante del 13/07/1995

Allegato n. 11.4 – Variante del 16/10/1995

Allegato n. 11.5 – Concessione Edilizia n. 445/94 con grafici progettuali

Allegato n. 11.6 – DIA n. 2 del 04/01/2000

Allegato n. 11.7 – C. I. L. A. protocollo n. 82152 del 27/11/2020

Allegato n. 11.8 – S. C. I. A. protocollo n. 50983 del 05/07/2021

Allegato n. 11.9 – S. C. I. A. protocollo n. 10634 del 24/02/2017

Allegato n. 11.10 – C. I. L. A. protocollo n. 64709 del 06/12/2019

Allegato n. 11.11 – Agibilità parziale n. 219 del 09/11/2011

Allegato n. 11.12 – Agibilità parziale n. 730 del 04/12/2012

Allegato n. 12 – Descrizione grafica delle difformità edilizie

Allegato n. 13 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 14 – Certificati storici di residenza degli occupanti sub 22 e del sub 26

Allegato n. 15.2 – Contratto di locazione sub 22

Allegato n. 15.3 – Contratto di locazione sub 26

Allegato n. 15.4 – Contratto di locazione sub 119

Allegato n. 15.6 – Contratto di locazione sub 173

Allegato n. 16 – Quotazioni locazioni

Allegato n. 17 – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS

Allegato n. 18 – Ispezione ipotecaria sui beni immobili in Casoria NCEU f. 17 p.lla 794 sub 4, sub 5, sub 6, sub 22, sub 26, sub 119, sub 35, sub 36

Allegato n. 19 – Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 06/05/2005 nn. 24311/7381

Allegato n. 20 – Nota trasmessa dall'Ufficio Usi Civici

Allegato n. 21 – Comunicazione amministratore

Allegato n. 22.1 – Schede comparabili locali commerciali

Allegato n. 22.2 – Schede comparabili abitazioni

Allegato n. 22.3 – Schede comparabili uffici

Allegato n. 23 – Visura Camerale OMISSIS

Allegato n. 24 – Attestazione trasmissione perizia

Allegato n. 25 – Dati fiscali creditore precedente

Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonia Giovenale, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di S. Maria C. V. al n. 814, avente domicilio professionale in Via Salzano n. 7 - Marcianise (CE), con decreto del 18/05/2021 veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. Antonio Cirma dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data in data 19/05/2021 e riceveva dal G.E. il seguente mandato:

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 precedente 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.

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 precedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad atti di acquisto derivativi (n. 15 atti di compravendita) tutti trascritti in data antecedente (tra il 12/11/1990 e il 20/02/1997) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (14/12/2018);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** delle unità staggite;
- in terzo luogo, che agli atti non è presente il certificato di stato civile essendo eseguita una società

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 05/12/2018) e la tempestività del deposito della relazione notarile (depositata in data 18/01/2019), nel rispetto del termine di 60 giorni decorrenti dalla data del deposito della istanza di vendita.

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che sono oggetto di pignoramento: *“locale ad uso commerciale sito al piano terra foglio 17, p.lla 794 sub 35; locale ad uso commerciale sito al piano terra foglio 17, p.lla 794 sub 36; appartamento ad uso ufficio sito al primo piano foglio 17, p.lla 794 sub 119;*

appartamento al piano quarto foglio 17, p.lla 794 sub 22; appartamento al piano mansarda foglio 17, p.lla 794 sub 26; locale ad uso commerciale sito al piano terra foglio 17, p.lla 794 sub 4 e sub 5 (oggi sub 173); locale ad uso commerciale sito al piano terra foglio 17, p.lla 794 sub 6”.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni così come ricostruite nella relazione notarile.

È stata eseguita la notifica del pignoramento in data 16/11/2018 nelle mani della zia del legale rappresentante *pt* della società esecutata.

Non risultano creditori intervenuti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario, dott. ssa Francesca Sagiocco, comunicava alla società esecutata che il primo accesso ai beni si sarebbe svolto in data 10 giugno 2021, congiuntamente all'esperto stimatore. Al giorno ed all'ora concordati, l'Ufficio rinveniva presso i cespiti pignorati l'avv. OMISSIS, unitamente al legale rappresentante della società esecutata, sig. OMISSIS, il quale consentiva il regolare accesso presso tutti gli immobili oggetto di pignoramento [**cf. allegato n.1_Verale di accesso**].

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 superficiaria; 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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
 - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), *l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo*, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
 - nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non 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 ed intera proprietà** di n.7 unità immobiliari: due appartamenti, due uffici e tre locali commerciali, in Casoria, via Giacomo Matteotti angolo via Nicola Rocco.

Il diritto reale pignorato è **correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità della società esecutata per aver acquistato, a seguito di n. 15 atti di compravendita per notar Alessandra del Balzo, numerosi immobili fatiscenti e diroccati, realizzando il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, in parte post demolizione, in parte post ristrutturazione delle preesistenze.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

Unità immobiliari site in Casoria (NA) alla via G. Matteotti n. 20 oggi n. 16 e più precisamente:

- Locale ad uso commerciale sito al piano terra con accesso dal civico 10-12-14, della superficie di mq. 97 riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 35** (già sub 116-117-118) categoria C1, piano terra.
- Locale ad uso commerciale sito al piano terra, della superficie di vani 1,5 riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 36** (già sub 116-117-118) categoria A10 piano terra.
- Appartamento ad uso ufficio sito al primo piano, distinto con il numero interno uno, composto di tre vani e accessori, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 119**, categoria A10, interno 1, classe 1, vani n. 5.

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Casoria (NA) alla via G. Matteotti n. 4 e precisamente:

- Appartamento al quarto piano, distinto con il numero interno 16, composto di tre vani ed accessori, riportato nel catasto fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 22**, interno 16, categoria A2, classe 6, vani n. 5.
- Appartamento al piano mansarda, distinto con il numero interno 20, composto da tre vani ed accessori, riportato nel catasto di Napoli 2 al foglio **17, part. 794, sub. 26**, interno 20, categoria A2, classe 6, vani n. 5.

- Locale ad uso commerciale sito al piano terra con accesso dal civico n. 8, della superficie di mq. 32, riportato nel catasto fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 4**, categoria C1, classe 9, metri quadri 32.
- Locale ad uso commerciale sito al piano terra con accesso dal civico n. 6, della superficie di mq. 35, riportato nel catasto fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 5**, categoria C1, classe 9, metri quadri 35.
- Locale ad uso commerciale sito al piano terra ad angola tra via G. Matteotti e via N. Rocco con accesso dal civico n. 33 di via N. Rocco, della superficie di mq. 134, riportato nel catasto fabbricati di Napoli 2 al **foglio 17, part. 794, sub. 6**, via Manzoni angolo via Matteotti, piano T, categoria C1, classe 7, metri quadri 134.

Tali dati risultano perfettamente coincidenti con i dati catastali attuali, a meno dei subb. 4 e 5, fusi nel sub 173 con variazione del 04/03/2020, successiva alla trascrizione del pignoramento.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita in numero **sette lotti di vendita**. Oggetto della presente relazione è il **LOTTO n.2**, coincidente con un appartamento monofamiliare ubicato al piano quarto, avente accesso da via Matteotti.

Il LOTTO n.2, identificato nel NCEU al f. 17 p.lla 794 sub 22, confina con:

- scala comune a nord;
- appartamento sub 21 ad est;
- cortile 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 bene [**cf. allegato n. 2 _ Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 - Ortofoto

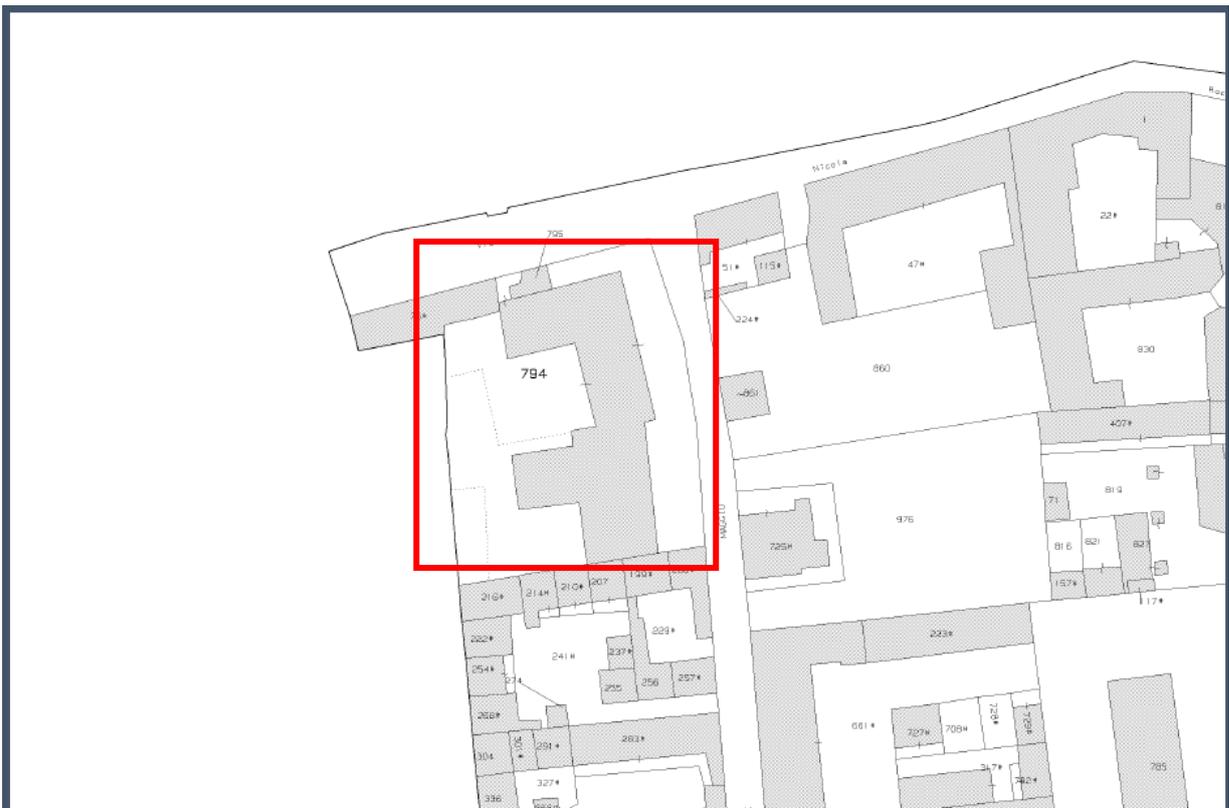


Figura n. 2 - Estratto mappa catastale

Si riporta altresì la sovrapposizione tra le due mappe:

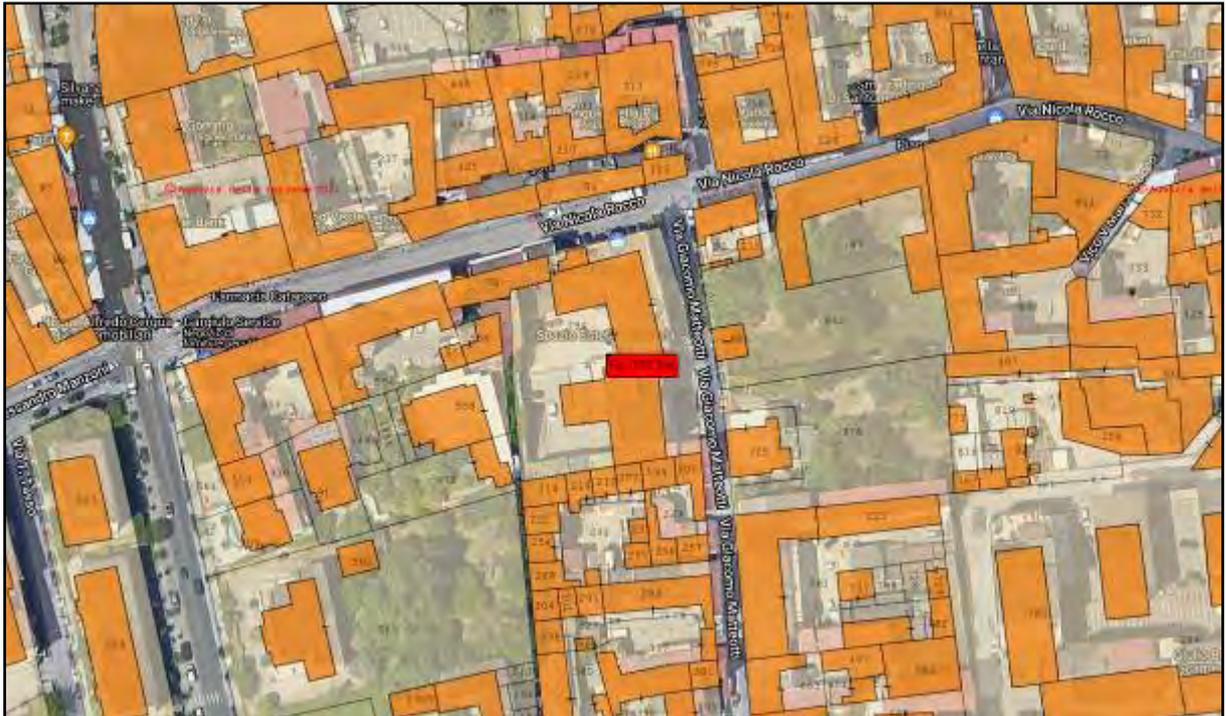


Figura n. 3 – Sovrapposizione della mappa catastale all’ortofoto

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

Il LOTTO n.2 coincide con un appartamento monofamiliare ubicato al piano quarto, facente parte del condominio S. Pietro, distinto dal numero di interno 16, in Casoria, via Giacomo Matteotti n.4. L'ingresso all'appartamento è il terzo a destra per il visitatore che giunge al piano dal vano scala, ovvero l'ingresso coincide con il portoncino posto in fondo al corridoio adiacente il vano scala.

L'unità si compone di un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc ed un ripostiglio. I vani sono disimpegnati da un corridoio avente accesso dal soggiorno, a meno del ripostiglio, accessibile dalla camera da letto.

Il soggiorno, la cucina e una delle camere da letto fruiscono di affaccio su balconi, tutti prospicienti la corte comune.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO è ubicato a ridosso del centro di Casoria, e in particolare a circa un chilometro dalla sede del municipio, vicinissima alle principali attività ed ai principali servizi: farmacie, banche e scuole. L'area in cui ricade il bene ha vocazione residenziale, con una notevole densità edilizia; ivi sono presenti numerose attività commerciali di vicinato.

Benchè la zona non fruisca di aree adibite a parcheggio, lungo il confine della costruzione con la strada, sono presenti posti auto a servizio prevalentemente degli utenti dei locali commerciali e degli uffici facenti parte del fabbricato.

Circa le caratteristiche posizionali, lo stesso fabbricato è prossimo all'uscita della SS87, che da Caserta conduce fino a Napoli, in particolare a Secondigliano; attraverso via Principe di Piemonte, distante poco più di cento metri dal LOTTO, è possibile collegarsi alla SP1, e quindi giungere all'autostrada A1.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, come individuate negli atti catastali, risultano **[cfr. allegato n. 3.1 _ Elenco subalterni ed elaborato planimetrico]**:

- il sub 1: porticato e corte antistante, comune ai subalterni 6, 8 e da 9 a 26;
- il sub 2: androne, scala, ascensore e cabina, comune ai subalterni da 8 a 26;

- il sub 158: cassa scale, area di manovra e androne, comune a tutti i subalterni.

Le dette parti comuni sono disciplinate dagli articoli che vanno dal 1117 al 1139 del codice civile.

I millesimi di proprietà afferenti al LOTTO n.2 sono pari a 36,893 [cfr. allegato n. 3.2 _ Tabelle millesimali condominio San Pietro].

RILIEVO FOTOGRAFICO

Si riportano le fotografie descrittive dell'interno e dell'esterno del LOTTO n.2, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa [cfr. allegato n. 4.2_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Prospetto su via Matteotti



Fotografia n. 2 _ Ingresso da via Matteotti



Fotografia n. 3 _ Prospetto interno



Fotografia n. 4 _ Balcone antistante il soggiorno e la cucina



Fotografia n. 5 _ Soggiorno



Fotografia n. 6 _ Cucina



**Fotografia n. 7 _ Camera da letto
matrimoniale**



Fotografia n. 8 _ Seconda camera da letto



Fotografia n. 9 _ wc



Fotografia n. 10 _ Disimpegno

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 n. 2 comprende un appartamento ubicato al piano quarto, avente altezza interna pari a 2,75 ml, costituito da:

- un soggiorno, una cucina, n.2 camere da letto, un wc, un ripostiglio, oltre al disimpegno;
- due balconi prospicienti ad ovest.

Le superfici interne sono le seguenti:

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno	20,00
Cucina	13,00
Camera da letto n. 1	13,30
Camera da letto n. 2	13,20
Wc	5,50
Disimpegno	10,50
Ripostiglio	2,50
Tot.	78,00

Calcolo superficie commerciale:

	sup. netta mq	%	sup. commerciale mq
Sup. calpestabile	78,00	100	78,00
Pareti divisorie interne	3,50	100	3,50
Pareti perimetrali	13,00	50	6,50
Balconi	11,30	25	2,825
Tot.			90,825

ESPOSIZIONE

Tutti i vani sono esposti ad ovest, essendo il lungo disimpegno cieco posto a confine con un'altra proprietà. Solo la camera da letto n. 2 fa eccezione in quanto prospetta ad est.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

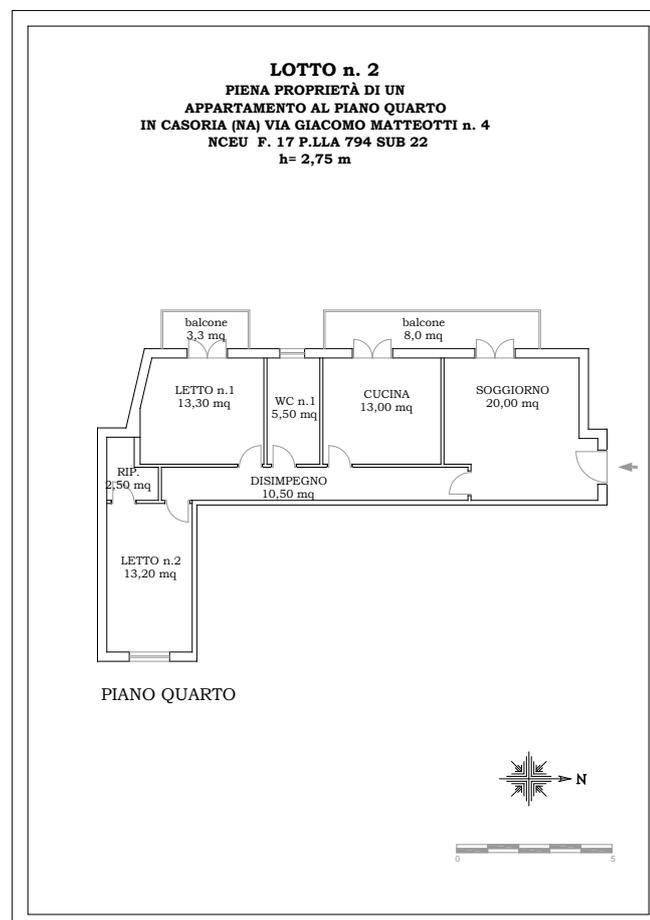
Il LOTTO è in sufficienti condizioni manutentive e ben conservato, non ravvisandosi opere urgenti da porre in essere.

Il fabbricato di cui lo stesso è parte è realizzato 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 posato è in ceramica,

analogamente ai rivestimenti nel bagno e nella cucina. Le porte interne sono in legno e vetro; le porte esterne sono in legno; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana in legno. Il portoncino di ingresso è blindato. Le pareti sono regolarmente tinteggiate e non presentano alcun segno di ammaloramento. L'appartamento fruiscie di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano collegata a radiatori a parete.

Occorre adeguare a norma l'impianto elettrico (Legge 37/08); la spesa preventivabile allo scopo è pari ad **euro 3.000,00**.

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO n. 2 [cfr. allegato n. 5.2_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 **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Il locale commerciale costituente il LOTTO n.2 pignorato è così identificato catastalmente:

Comune di Casoria **NCEU Foglio 17 p.lla 794 sub 22,**

Classamento: Rendita: Euro 426,08, Categoria A/2^a, Classe 6, Consistenza 5 vani

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 4, Interno 16, Piano 4,

Dati di superficie: Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte b): 92 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 17 Particella 794 Subalterno 1 (BCNC)

Foglio 17 Particella 794 Subalterno 2 (BCNC)

I dati identificativi essenziali sono invariati dalla COSTITUZIONE del 13/05/1996 in atti dal 24/05/1996 (n. 8181.2/1996).

INTESTATI CATASTALI

INTESTATI:	DATI DERIVANTI DA:
OMISSIS (CF OMISSIS) Sede in OMISSIS (NA) dal 13/05/1996 al 30/05/1996 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)	1. Costituzione del 13/05/1996 in atti dal 24/05/1996 (n. 8181.2/1996)
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a (NA) il dal 13/05/1996 al 30/05/1996 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)	
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a (NA) il dal 13/05/1996 al 30/05/1996 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)	
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a (NA) il dal 13/05/1996 al 30/05/1996 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)	
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a (NA) il dal 13/05/1996 al 30/05/1996 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)	
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a (NA) il dal 13/05/1996 al 30/05/1996 Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)	
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a (NA) il Sede in OMISSIS (NA) dal 30/05/1996 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	

È verificata la continuità delle volture catastali e la corrispondenza delle stesse con le trascrizioni dei trasferimenti di proprietà.

Si precisa che con l'atto del 30/05/1996, riportato nello schema, è stata ridefinita unicamente la proprietà del sub 13, si tratta pertanto di una mera ricognizione di diritti reali [cfr. allegato n.10.16_Nota di trascrizione del 05/06/1996 nn. 16563/1222].

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 7 p.lla 794, ente urbano avente superficie di 2076 m² [cfr. allegato n.6_Visura catastale storica terreno f. 7 p.lla 794].

L'Ente Urbano è stato costituito con VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/04/1996, in atti dal 30/04/1996 (n. 12788.1/1996) con cui sono state fuse le particelle: 58 , 68

, 78 , 81 , 86 , 89 , 103 , 104 , 128 , 135 , 140, per una superficie complessiva di 1.419 m², precisata successivamente in quanto pari a 1.355 m².

Con VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/03/2000, in atti dal 10/03/2000 (n. 60413.1/2000), l'originario Ente Urbano ha fuso anche le p.lle n. 114 , 124 , 125 , 139 , 168 , 717 per una superficie complessiva di 2.106 m², precisata successivamente in quanto pari a 2.076 m².

RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali ma non coincidono con quelli riportati negli atti di compravendita, tutti rogati per notar Alessandra del Balzo, con cui sono stati acquistati i fabbricati diruti f. 7 p.lle 58 , 68 , 78 , 81 , 86 , 89 , 103 , 104 , 128 , 135 , 140 , 114 , 124 , 125 , 139 , 168 , 717.

Catastalmente il bene è intestato alla società esecutata, per la quota di 1000/1000.

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene, quali 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 16/11/2018 ed alla trascrizione del 14/12/2018.

L'esperto ha acquisito sia la visura catastale storica relativa al bene costituente il LOTTO n.2 [cfr. allegato n.7.2_Visura catastale storica sub 22] che l'ultima planimetria catastale in atti [cfr. allegato n. 8.2_Planimetria catastale sub 22], allegandole alla presente relazione.

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

L'esperto rappresenta che lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale.

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 N.2 – piena ed intera proprietà di un appartamento al piano quarto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, in Casoria (NA), via Giacomo Matteotti n. 4, condominio San Pietro, interno n. 16; è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un wc, un ripostiglio oltre al disimpegno; fruisce di due balconi ad ovest; tot. sup. commerciale 90,825 mq; confina con: scala comune a nord, appartamento sub 21 ad est, corte comune ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Casoria foglio 7 p.lla 794 sub 22**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Risultano rilasciate: Concessione Edilizia n. 105/1994 del 26/05/1994 e successive varianti: prot. n. 18059 del 13/07/1995 e prot. n. 25258 del 16/10/95, cui è conforme lo stato dei luoghi, a meno del ripostiglio, indicato come bagno annesso alla camera da letto nell'ultima autorizzazione; trattasi di abuso sanabile ex art. 36 del DRP 380/2001. **PREZZO BASE euro 134.000,00** (centotrentaquattromila/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 precedente.**

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 14/12/2018), riportando i quindici atti di compravendita rogati tra il 30/01/1997 e il 30/10/1990, tutti per Notar Alessandra Del Balzo.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34787/25994 **[cfr. allegato n. 10.1]**.

OMISSIS, nato a il , vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà di due vani fatiscenti e totalmente diroccati, facenti parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 31, e più precisamente: vano al piano terra f. 17 p.lla 89 sub 1, cat. A/5, cl.6, vani 1; vano al piano primo, sovrapposto al precedente, f. 17 p.lla 89 sub 2, cat. A/5, cl.6, vani 1.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34788/25995 **[cfr. allegato n. 10.2]**.

OMISSIS, nato a il , vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare, allo stato fatiscente e totalmente diroccata, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 29, e più precisamente: quartinetto di due vani e accessori al primo piano riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 5, cat. A/4, cl.4, vani 3.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34786/25993 **[cfr. allegato n. 10.3]**.

OMISSIS, nats a il , OMISSIS, nata a il , OMISSIS, nato a il e OMISSIS, nato a il , vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dei beni immobili, allo stato fatiscenti e diroccati, facenti parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 31, e più precisamente: tre vani catastali, l'uno sovrapposto all'altro e quindi, uno al piano terra, il secondo al primo piano e il terzo al secondo piano, formanti un corpo unico, riportati in catasto al f. 17 p.lla 86, cat. A/4, cl.2, vani 3; due vani al piano terra tra loro contigui e confinanti con i beni anzi descritti riportati in catasto al f. 17 p.lla 135 sub 1, cat. A/5, cl.2, vani 2.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 23/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34783/25990 **[cfr. allegato n. 10.4]**.

OMISSIS, nata a il , 942, OMISSIS, nato a il , OMISSIS, nato a il , OMISSIS, nata a il , e OMISSIS, nata a il , vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili, allo stato fatiscenti e totalmente diroccati, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Matteotti n. 16 (già via 9 Maggio n.16), e più precisamente: vano al piano terra, riportato in catasto al f. 17 p.lla 140 sub 4, cat. A/5, cl.7, vani 1; vano al piano terra, confinante con il precedente, riportato in catasto al f. 17 p.lla 140 sub 3, cat. A/5, cl.7, vani 1; vano al piano terra, confinante con il precedente, riportato in catasto al f. 17 p.lla 140 sub 5, cat. A/5, cl.6, vani 1; due vani al piano primo, riportati in catasto al f. 17 p.lla 140 sub 6, cat. A/5, cl.7, vani 2.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 25/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34784/25991 **[cfr. allegato n. 10.5]**.

OMISSIS, nata a il , e OMISSIS, nato a il , OMISSIS, nato a il , vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, allo stato fatiscente e totalmente diroccato, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 29, e più precisamente: appartamento al secondo piano, riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 6, cat. A/4, cl. 4, vani 4,5.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 30/10/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/11/1990 ai nn. 34780/25987 **[cfr. allegato n. 10.6]**.

OMISSIS, nata a il , vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, allo stato fatiscente e totalmente diroccato, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 31, e più precisamente: due vani catastali al piano primo, riportati in catasto al f. 17 p.lla 135 sub 2, cat. A/5, cl. 5, vani 2.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 13/12/1990 trascritto presso la C. RR. II il 04/01/1991 ai nn. 321/278 **[cfr. allegato n. 10.7]**.

OMISSIS, nata a il , e OMISSIS, nata a il , vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili, allo stato fatiscenti, facenti parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 39, e più precisamente: vano al piano primo, riportato in catasto al f. 17 p.lla 63 sub 2, cat. A/5, cl. 1, vani 1; vano con bagno al piano secondo, sovrapposto al precedente, riportato in catasto al f. 17 p.lla 63, giusta denuncia di variazione del 16/11/1990.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 20/11/1990 trascritto presso la C. RR. II il 12/12/1990 ai nn. 39061-2/29368-9 **[cfr. allegato n. 10.8]**.

- OMISSIS, nata a il , e OMISSIS, nata a il , per la quota di ½, e OMISSIS, nato a il , e OMISSIS, nata a il , per la quota di ½, vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, allo stato fatiscente e totalmente diroccato, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 31, e più precisamente: vano al piano primo, riportato in catasto al f. 17 p.lla 31 sub 2, cat. A/5, cl. 7, vani 1.

- OMISSIS e OMISSIS vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 31, e più precisamente: vano terraneo riportato in catasto al f. 17 p.lla 31 sub 1, cat. A/5, cl. 5, vani 1; vano terraneo riportato in catasto al f. 17 p.lla 128 sub 1, cat. A/5, cl. 5, vani 1; due vani al piano terra formanti nell'insieme un unico corpo riportati in catasto al f. 17 p.lla 128 sub 2, cat. A/5, cl. 4, vani 2; vano al piano primo riportato in catasto al f. 17 p.lla 128 sub 3, cat. A/5, cl. 7, vani 1.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 18/07/1991 trascritto presso la C. RR. II il 01/08/1991 ai nn. 27863/21630 **[cfr. allegato n. 10.9]**.

OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nato a il, OMISSIS, nato a il, e OMISSIS, nata a il, vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili, allo stato fatiscenti, facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione, in Casoria via 9 Maggio (poi via Matteotti), e più precisamente: due vani catastali tra piano terra e primo formanti un corpo unico, riportati in catasto al f. 17 p.lla 140 sub 1, cat. A/5, cl. 4, vani 2; locale terraneo di circa 50 mq, riportato in catasto al f. 17 p.lla 140 sub

2, cat. C/3, 50 mq; vano al piano primo, riportato in catasto al f. 17 p.lla 140 sub 7, cat. A/5, cl. 7, vani 1.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 03/10/1991 trascritto presso la C. RR. II il 31/10/1991 ai nn. 35307/27094 **[cfr. allegato n. 10.10]**.

OMISSIS, nato a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nato a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nato a il, OMISSIS, nata a il, OMISSIS, nata a il e OMISSIS, nato a il, vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dell'area di sedime dei seguenti beni immobili, allo stato fatiscenti e totalmente diroccati, facenti parte di un fabbricato di vecchia costruzione, in Casoria via 9 Maggio civici 2 e 4 (poi via Matteotti), e più precisamente: vano al piano terra riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 1, cat. A/5, cl. 7, vani 1; vano terraneo riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 2, cat. A/5, cl. 6, vani 1.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 10/10/1991 trascritto presso la C. RR. II il 21/11/1991 ai nn. 38032/29101 **[cfr. allegato n. 10.11]**.

OMISSIS, nata a il, vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, allo stato fatiscente e totalmente diroccato, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 31, e più precisamente: vano al piano secondo, riportato in catasto al f. 17 p.lla 31 sub 3, cat. A/5, cl. 6, vani 1.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 16/06/1994 trascritto presso la C. RR. II il 29/06/1994 ai nn. 21540/16217 **[cfr. allegato n. 10.12]**.

OMISSIS, nata a il, vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dell'area presunta dei seguenti beni immobili abbattuti dal Comune di Casoria nell'anno 1983 del seguente bene immobile, in Casoria via Nicola Rocco n. 29-31-33 e 35, e più precisamente: appartamento avente accesso dal civico 29 sito al piano secondo, riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 7; appartamento avente accesso dal civico 29 sito al piano primo, riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 4; due vani terranei aventi accesso dai civici

33 e 35, riportato in catasto al f. 17 p.lla 58 sub 3; un vano terraneo avente accesso dal civico 31, riportato in catasto al f. 17 p.lla 73.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 16/06/1994 trascritto presso la C. RR. II il 29/06/1994 ai nn. 21542/16219 **[cfr. allegato n. 10.13]**.

OMISSIS, nata a il, vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, allo stato fatiscente e totalmente diroccato, facente parte di un fabbricato di vecchissima costruzione in Casoria via Nicola Rocco n. 37, e più precisamente: locale terraneo di circa 24 mq, riportato in catasto al f. 17 p.lla 63 sub 1, cat. C/1, cl. 3, mq 24.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 21/01/1997 trascritto presso la C. RR. II il 29/01/1997 ai nn. 4533-34-35/3969-70-71 **[cfr. allegato n. 10.14]**.

- OMISSIS, nata a il, vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Casoria via G. Matteotti n. 20, e più precisamente: vano al piano primo all'interno del fabbricato f. 17 p.lla 114 sub 1, cat. A/5, cl. 6, vani 1.

- OMISSIS, nata a il, vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato in Casoria via G. Matteotti n. 20, e più precisamente: primo basso a destra entrando nel cortile f. 17 p.lla 139 sub 2, cat. A/5, cl. 6, vani 1; quarto basso a destra entrando nel cortile f. 17 p.lla 139 sub 4, cat. A/5, cl. 6, vani 1.

- OMISSIS, nata a il, vede e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Casoria via G. Matteotti n. 20, e più precisamente: stanza con cucinetta al piano primo f. 17 p.lla 139 sub 6 cat. A/5, cl. 6, vani 2.

Atto di compravendita per notar Alessandra Del Balzo del 30/01/1997 trascritto presso la C. RR. II il 20/02/1997 ai nn. 6652-53-54-55-56-57-58-59/5558-59-60-61-62-63-64-65 **[cfr. allegato n. 10.15]**.

- OMISSIS, nato a il, OMISSIS, nata a il, e OMISSIS, nata a il , vendono e trasferiscono alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Casoria via G. Matteotti n. 20, e più precisamente: vano terraneo f. 17 p.lla 139 sub 1, cat. A/5, cl.6, vani 1.

- OMISSIS, nata a il , vende e trasferisce alla società OMISSIS, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile facente parte del fabbricato in Casoria via G. Matteotti n. 20, e più precisamente: basso composto di un solo vano catastale con sottoscala f. 17 p.lla 139 sub 5, cat. A/5, cl.5, vani 1.

Il fabbricato è stato realizzato sul terreno f. 7 p.lla 795, ente urbano di 2076 m².

Si allega estratto della mappa catastale con evidenziazione del terreno sedime del fabbricato di cui sono parte i beni pignorati, a seguito della demolizione e/o ristrutturazione delle fabbriche preesistenti.

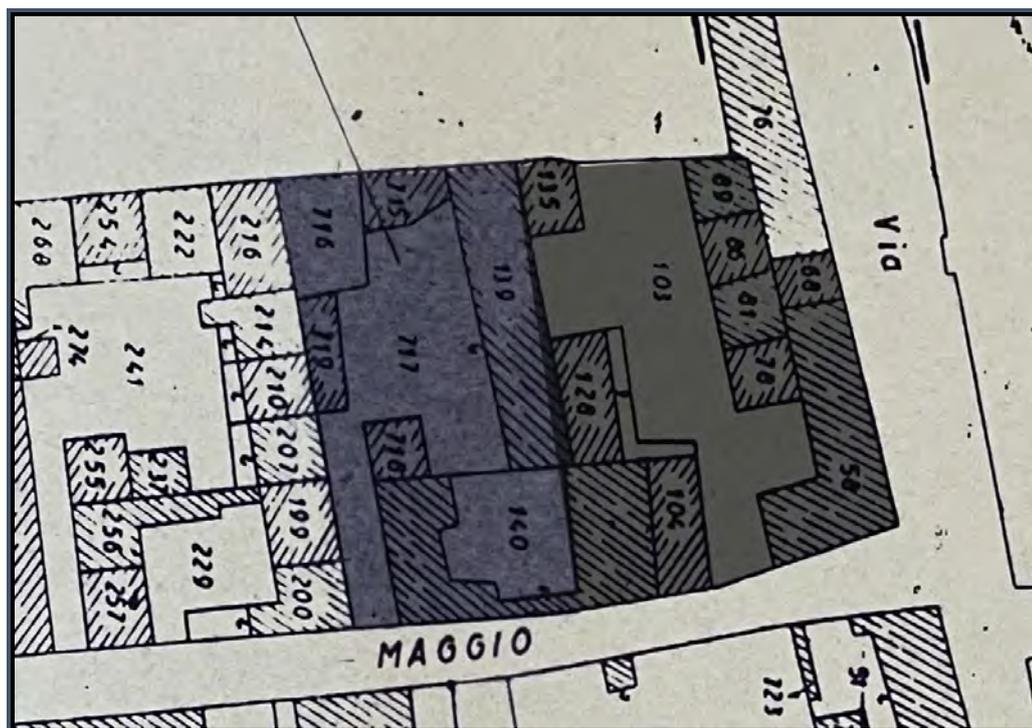


Figura n. 5 - Estratto della mappa catastale con evidenziazione dei fabbricati sulla cui area di sedime è stato edificato il fabbricato di cui sono parte i beni pignorati

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in piena proprietà della società esecutata, corrispondono a quelli trasferiti in forza dei titoli di provenienza trascritti in suo favore.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 89 sub 1 e sub 2, si rappresenta che gli stessi erano in proprietà di OMISSIS, celibe.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 58 sub 5, si rappresenta che lo stesso era in proprietà esclusiva di OMISSIS o, in quanto bene personale.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 86 e p.lla 135 sub 1, si rappresenta che gli stessi erano in proprietà esclusiva di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per averli ricevuti per successione della sig.ra OMISSIS, coniuge di OMISSIS e madre di OMISSIS.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 140 subb 3, 4, 5 e 6, si rappresenta che gli stessi erano in proprietà esclusiva di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, per averli ricevuti per successione al genitore OMISSIS.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 58 sub 6, si rappresenta che lo stesso era in comproprietà di OMISSIS e OMISSIS, coniugati in regime di comunione legale.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 135 sub 2, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà di OMISSIS, vedova.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 63 e p.lla 63 sub 2, si rappresenta che gli stessi erano in proprietà esclusiva di OMISSIS e OMISSIS, quali beni personali ricevuti per successione al genitore OMISSIS.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 31 sub 1 e p.lla 128 subb. 1, 2 e 3, si rappresenta che gli stessi erano in comproprietà delle germane OMISSIS e OMISSIS per successione al genitore OMISSIS e dei gemani OMISSIS e A OMISSIS per successione al genitore OMISSIS.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 140 subb. 1, 2 e 7, si rappresenta che gli stessi erano in comproprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, quali beni personali, ricevuti per successione dal genitore e marito OMISSIS.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 58 sub 2 si rappresenta che gli stessi erano in comproprietà di Pelella Silvestro, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, quali beni personali, ricevuti per successione a OMISSIS, i cui adempimenti si sono svolti negli USA.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 58 subb. 3, 4 e 7 e p.lla 73 si rappresenta che gli stessi erano in proprietà esclusiva di OMISSIS, vedova.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 63 sub 1, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà di OMISSIS, in quanto bene esclusivo ricevuto in donazione da OMISSIS.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 114 sub 1, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà di OMISSIS, vedova.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 139 subb 2, 4 e 6 si rappresenta che gli stessi erano in proprietà esclusiva di OMISSIS, nubile.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 139 sub 6, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà di OMISSIS, vedova.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 114 sub 2, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione legale.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 114 sub 3, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione legale.

Circa la compravendita dei beni f. 17 p.lla 125 subb 1 e 2 e p.lla 139 sub 3 si rappresenta che gli stessi erano personali dei germani OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, v, Fiorentina, OMISSIS , OMISSIS, e OMISSIS perchè ricevuti per successione materna e paterna.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 139 sub 8, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà di OMISSIS, coniugata in regime di comunione legale; il bene tuttavia era stato acquistato nell'anno 1974, prima della riforma del diritto di famiglia.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 125 sub 2, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione legale.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 139 sub 1, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, in regime di comunione legale, e di OMISSIS, nubile.

Circa la compravendita del bene f. 17 p.lla 139 sub 5, si rappresenta che lo stesso era in piena proprietà di OMISSIS, nubile.

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

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

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

Eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Casoria, è emerso che parte del fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato realizzato in virtù di: Concessione per un piano di recupero – ricostruzione dello stabile sulla via Manzoni angolo via Matteotti, riportato nel NCEU al f. 17 p.lle n. 31 – 58 – 63 – 68 – 73 – 89 – 104 – 128 – 135 – 140, n. 105/1994 del 26/05/1994, su committenza di OMISSIS, nata a il , in qualità di amministratore unico della società OMISSIS [**cf. allegato n. 11.1_ Concessione Edilizia n. 105/94**].

La Concessione n. 105/1994 indicava specifiche prescrizioni, pertanto, prima dell'inizio dei lavori, veniva presentato un grafico aggiornato come da modifiche indicate in concessione [**cf. allegato n. 11.2_ Grafici di aggiornamento alla Concessione Edilizia n. 105/94**].

Successivamente, in data 13/07/1995 con protocollo n. 18059, veniva presentata variante ai sensi dell'art. 8 comma 9 del D.L. n. 193/95, per i piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto [**cf. allegato n. 11.3_ Variante prot. n. 18059 del 13/07/1995**] e ancora, in data 16/10/1995 con protocollo n. 25258, veniva presentata variante per il piano terra e per la realizzazione della cabina elettrica

E.N.E.L. interrata ai sensi dell'art. 8 comma 9 del D.L. n. 400/95 [**cfr. allegato n. 11.4_ Variante del 16/10/1995**].

In data 21/06/1996, con protocollo n.13560, veniva presentata variante ai sensi del D.L. 285 del 25/05/96 art. 9 comma 7, per suddivisione del piano cantinato in box auto, cantinole e deposito (tale autorizzazione non interessa le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento).

Successivamente si edificava la seconda parte del fabbricato, adiacente al precedente, a seguito di Concessione Edilizia n 445 del 15/06/1999, rilasciata dal Commissario ad Acta, su committenza di OMISSIS, nato a il , legale rappresentante della Società OMISSIS. Il progetto prevedeva la ristrutturazione di un preesistente edificio residenziale individuato in Catasto al Foglio n17 p. lle 139 , 715 , 716, 718 e 719 [**cfr. allegato n. 11.5_ Concessione Edilizia n. 445/99**].

Infine, veniva presentata DIA n. 2 del 04/01/2000 per lo spostamento del vialetto carraio, posizionandolo sul lato sinistro rispetto al fronte su via Matteotti, ridistribuendo così gli spazi interni dei tre locali commerciali [**cfr. allegato n. 11.6_ DIA n. 2 del 04/01/2000**].

I titoli edilizi di riferimento dell'appartamento *de quo* sono: la Concessione Edilizia n. 105/94 e le successive varianti: "Grafici di aggiornamento alla Concessione Edilizia n. 105/94", "Variante prot. n. 18059 del 13/07/1995", in quanto gli altri non ineriscono il piano e/o il fabbricato.

Rispetto a quanto autorizzato si riscontra una mera difformità nel ripostiglio, autorizzato come bagno, e ridotto in dimensione. Trattasi di abuso sanabile ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto compatibile con le prescrizioni edilizie ed urbanistiche vigenti sia al momento della realizzazione dell'abuso che all'attualità. Al fine di recuperare la perfetta conformità urbanistica sarà necessario redigere una SCIA in sanatoria con accertamento di conformità, per la quale è possibile preventivare una spesa di **€ 3.000,00** tra oneri tecnici e amministrativi.

Si riporta lo schema grafico che sintetizza le difformità anzi descritte [**cfr. allegato n. 12_Descrizione grafica delle difformità edilizie**], riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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 del contratto di mutuo fondiario stipulato dalla società debitrice esecutata con Banca Nazionale del Lavoro spa, creditore procedente, è il 04/05/2005, pertanto successiva all'ultimo condono.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato ricade in Zona Territoriale Omogenea B1: Vecchio Centro [cfr. allegato n. 13_Certificato di destinazione urbanistica].

Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IL LOTTO n.2 è occupato dalla sig.ra OMISSIS, nata ad il **[cfr. allegato n. 14_Certificato di residenza storico occupante]** in virtù di contratto di locazione registrato al n. 1796 SERIE 3 ANNO 2010, intestato a OMISSIS, coniuge OMISSIS. A seguito del decesso del primo, è stato registrato il subentro della OMISSIS in data 22/01/2018. In data 31/05/2019, il contratto è stato prorogato al 19/10/2022. Il canone mensile è pari ad € 552,00 **[cfr. allegato n. 15.2_Contratto di locazione sub 22]**.

Il nominato esperto ha verificato la congruità del canone versato come segue.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

In riferimento al Centro storico di Casoria, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo delle abitazioni civili in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 3,70 €/mq x mese e un massimo di 5,60 €/mq x mese, riferiti al primo semestre dell'anno 2021 **[cfr. allegato n. 16_Quotazioni locazioni]**.

Tenuto conto del coefficiente massimo proposto, in virtù delle caratteristiche e delle finiture dell'unità residenziale, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$5,60 \text{ €/mq} * \text{mese} * 90,825 \text{ mq} = 508,62 \text{ €} * \text{mese}$$

Il canone mensile versato, pari ad € 552,00, può essere ritenuto congruo perché coerente con il canone di mercato.

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) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

In riferimento agli oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che **[cfr. allegato n. 17 _ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS]:**

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) come da comunicazione resa dall'amministratore, non è presente il regolamento di condominio;
- 5) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, come emerge del certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 13].

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 **[cfr. allegato n. 18_ Ispezione ipotecaria sul bene in Casoria NCEU f. 17 p.lla 794 sub 6, sub 22, sub 26, sub 119, sub 35, sub 36, sub 4 e sub 5]:**

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 06/05/2005 ai nn. 24311/7381 **a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa** (creditore precedente) con sede in Roma, nascente da atto di mutuo per notar Alessandra del Balzo del 04/05/2005 contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune Casoria NCEU f. 17 p.lla 794 sub 6, sub 22, sub 26, sub 119, sub 116, sub 117, sub 118, sub 4 e sub 5 **[cfr. allegato n. 19_Ipoteca volontaria trascritta il 06/05/2005 ai nn. 24311/7381];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 14/12/2018 ai nn. 55936/43001 **a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa** (creditore precedente) con sede in Roma, contro OMISSIS (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune Casoria NCEU f. 17 p.lla 794 sub 6, sub 22, sub 26, sub 119, sub 35, sub 36, sub 4 e sub 5;
- sono presenti difformità edilizie, il cui costo, detratto nella determinazione del prezzo base d'asta, è pari ad **€ 3.000,00;**
- non sono presenti difformità catastali;

- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad € **300,00**, il costo per l'adeguamento a norma degli impianti è pari ad € **3.000,00**, entrambi 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 non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che l'appartamento, in Casoria f. 17 p.lla 794 sub 22, 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 **sogetto 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 **sogetto 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.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello né uso civico. Come si evince dalla nota rilasciata dalla Direzione Generale per le politiche Agricole, Alimentari e Forestali – Ufficio centrale Foreste e Caccia della Regione Campania, nel Decreto del R. Commissario Regionale per la liquidazione degli Usi Civici nelle province della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21 marzo 1928, relativo al Comune di Casoria, non ci sono terreni gravati da Usi Civici nel territorio di pertinenza del Comune [cfr. allegato n. 20_ Nota trasmessa dall'Ufficio 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 LOTTO n.2 è soggetto ad amministrazione condominiale.

Le spese fisse di gestione mensili sono pari a € 39,00. Non risultano quote non pagate né ordinarie né straordinarie. Non sussistono cause in corso **[cfr. allegato n. 21 – Comunicazione amministratore]**.

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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (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 (*adjustmentes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 22.2_ Schede comparabili abitazioni] le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

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

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: € 155.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 85,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 3

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: € 195.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 105,00 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 6

Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: € 220.000,00

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi

Superficie commerciale: 119,00 mq

Numero servizi igienici: 2 bagni

Livello del piano: 3

Livello di manutenzione: 7

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi

Superficie commerciale: 90,825 mq

Numero servizi igienici: 1 bagno

Livello del piano: 4

Livello di manutenzione: 7

Tenendo presente:

- 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 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	€ 155.000,00	€ 195.000,00	€ 220.000,00	?
dati del contratto	0 mesi	0 mesi	4 mesi	0
superficie utile interna	85,00	105,00	119,00	90,825
numero servizi igienici	1	1	2	1
numero di piano	3	6	3	4
livello di manutenzione	7	7	7	7

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 155.000,00	€ 195.000,00	€ 220.000,00
dati del contratto	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2.420,00
superficie utile interna	€ 10.745,15	-€ 26.148,06	-€ 51.973,30
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5.000,00
numero di piano	€ 4.650,00	-€ 11.700,00	€ 6.600,00
livello di manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 170.395,15	€ 157.151,94	€ 167.206,70

Variazione < 10 %

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(\text{€ } 170.395,15 + \text{€ } 157.151,94 + \text{€ } 167.206,70) / 3 = \text{€ } 164.917,93$$

Al dedotto valore occorrerà sottrarre i seguenti oneri:

€ 300,00 per attestato di prestazione energetica;

€ 3.000,00 per regolarizzazione edilizia;

€ 3.000,00 per adeguamento impianti

per un totale di € 6.300,00

si avrà: € 164.917,93 – € 6.300,00 = € 158.617,93

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, 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
€ 134.825,24 arrotondato a **€ 134.000,00**

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 [**cf. allegato n. 23 _ Visura camerale**].

Si riportano di seguito i dati sintetici:

Indirizzo sede legale: OMISSIS

c.f. OMISSIS - p.iva OMISSIS

Forma giuridica: società a responsabilità limitata

Data atto di costituzione 24/07/1990

Data di iscrizione 30/10/1990

Data ultimo protocollo: 06/04/2020

Amministratore Unico: OMISSIS (rappresentante dell'impresa)

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. Antonio Cirma 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